NGUYwN
TIε N NAM

Digitally signed by NGUYwN TIε N NAM
DN: cn=NGUYwN TIε N NAM c=VN l=Nam
T. Liêm o=CÔNG TY C" PHьIN XÂY
D NG S´ 9 ou=Phòng Tài Chính K/J Toán
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2018-03-13 13:54+07:00

KPMG

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9

Báo cáo tài chính cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
Thông tin về Công ty

Quyết định thành lập số	1731/QĐ-BXD	ngày 4 tháng 11 năm 2004
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số	0101051096	ngày 4 tháng 2 năm 2016

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 4 năm 2005. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101051096 ngày 4 tháng 2 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị	Ông Phạm Văn Hải	Chủ tịch
	Ông Dương Văn Mậu	Ủy viên
	Ông Phạm Thái Dương	Ủy viên
	Ông Nguyễn Hải Lâm	Ủy viên
	Ông Phạm Sỹ Thiêm	Ủy viên
Ban Giám đốc	Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Trường Hưng	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Bùi Huy Thái	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Chu Tùng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ban Kiểm soát	Ông Đặng Thanh Huấn	Trưởng ban
	Ông Chu Quang Minh	Thành viên
	Ông Phạm Ngọc Hùng	Thành viên
Trụ sở đăng ký	Tầng 4 và 5, Tòa nhà Vinaconex 9 Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm Hà Nội, Việt Nam	
Chi nhánh	Phố Phúc Trì, Phường Nam Thành Thành phố Ninh Bình, Tỉnh Ninh Bình	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

(a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 5 đến trang 43 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và

(b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc

M.S.D.N: 0101051096 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 5 tháng 3 năm 2018

KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 5 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 43.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

KPMG Limited, a Vietnamese one member limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng lưu ý người đọc tới Thuyết minh 35 của báo cáo tài chính đề cập đến việc số liệu so sánh tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại theo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số: 17-02-127-KT

M.S.D.N:0100112042-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KPMG

Trần Anh Quân
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0306-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Đàm Xuân Lâm
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0861-2018-007-1

Hà Nội, ngày 6 tháng 3 năm 2018

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**1.540.420.828.458**	**1.182.377.773.299**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**107.204.920.176**	**50.466.524.616**
Tiền	111		107.204.920.176	45.466.524.616
Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**7.000.000.000**	**467.071.136**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6(a)	7.000.000.000	467.071.136
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**734.702.092.595**	**624.055.832.869**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	557.986.519.862	495.657.687.367
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		62.805.201.761	19.176.485.289
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.069.615.028	7.069.615.028
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	118.428.693.111	111.774.747.148
Dự phòng phải thu khó đòi	137	9	(11.587.937.167)	(9.622.701.963)
Hàng tồn kho	**140**	**10**	**675.888.309.984**	**484.824.525.758**
Hàng tồn kho	141		675.888.309.984	484.824.525.758
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**15.625.505.703**	**22.563.818.920**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14(a)	3.368.873.371	11.554.381.175
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		12.256.632.332	8.505.350.370
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	16	-	2.504.087.375

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 250 + 260)	**200**		**144.535.429.617**	**192.761.907.389**
Tài sản cố định	**220**		**56.094.384.182**	**58.450.062.666**
Tài sản cố định hữu hình	221	11	55.525.886.359	57.667.956.215
Nguyên giá	222		174.682.154.426	179.490.965.423
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(119.156.268.067)	(121.823.009.208)
Tài sản cố định vô hình	227	12	568.497.823	782.106.451
Nguyên giá	228		662.200.000	1.222.200.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(93.702.177)	(440.093.549)
Bất động sản đầu tư	**230**	13	**67.329.171.401**	**69.293.140.584**
Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(137.297.799.702)	(135.333.830.519)
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6(b)**	**313.866.000**	**313.866.000**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.800.000.000	1.800.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.486.134.000)	(1.486.134.000)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**20.798.008.034**	**64.704.838.139**
Chi phí trả trước dài hạn	261	14(b)	20.798.008.034	64.704.838.139
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.684.956.258.075**	**1.375.139.680.688**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**1.494.424.832.965**	**1.183.728.195.981**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.329.245.698.331**	**1.016.589.887.001**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	344.032.982.845	282.445.291.487
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		448.455.517.122	256.744.029.634
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	2.356.916.206	1.686.151.532
Phải trả người lao động	314		52.610.686.546	37.537.874.375
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	137.912.808.720	163.560.997.373
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18(a)	1.559.012.615	1.431.936.926
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	41.625.778.959	30.282.763.190
Vay ngắn hạn	320	20(a)	300.691.995.318	242.900.842.484
Nợ dài hạn	**330**		**165.179.134.634**	**167.138.308.980**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18(b)	52.049.134.634	53.383.727.830
Phải trả dài hạn khác	337		-	624.581.150
Vay dài hạn	338	20(b)	113.130.000.000	113.130.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**190.531.425.110**	**191.411.484.707**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**190.531.425.110**	**191.411.484.707**
Vốn cổ phần	411	22	120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*120.000.000.000*	*120.000.000.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		34.843.684.000	34.843.684.000
Cổ phiếu quỹ	415	22	(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
Quỹ đầu tư phát triển	418		21.826.168.646	21.826.168.646
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.047.742.084	17.927.801.681
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	*421a*		*4.439.821.513*	*4.051.134.757*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*12.607.920.571*	*13.876.666.924*
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.684.956.258.075**	**1.375.139.680.688**

Ngày 5 tháng 3 năm 2018

Người lập:		Người duyệt:
Lê Thu Phương	Hoàng Tùng Lâm	Phạm Thái Dương
Phó phòng tài chính kế toán	*Trưởng phòng tài chính kế toán*	*Tổng Giám đốc*

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**1.063.354.273.631**	**848.713.710.997**
Giá vốn hàng bán	**11**	**25**	**991.995.449.807**	**790.341.891.491**
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	**20**		**71.358.823.824**	**58.371.819.506**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	4.143.619.426	3.680.575.803
Chi phí tài chính	22	27	23.508.876.723	24.701.487.493
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*23.507.379.068*	*24.672.210.769*
Chi phí bán hàng	25		668.470.402	206.720.518
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	27.315.026.571	28.884.037.822
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**24.010.069.554**	**8.260.149.476**
Thu nhập khác	31	29	4.758.880.287	7.880.484.143
Chi phí khác	32	30	10.100.230.582	1.497.252.881
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(5.341.350.295)**	**6.383.231.262**
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**18.668.719.259**	**14.643.380.738**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**32**	**6.060.798.688**	**766.713.814**
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	**60**		**12.607.920.571**	**13.876.666.924**
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	1.078	1.187

Ngày 5 tháng 3 năm 2018

Người lập:		Người duyệt:
Lê Thu Phương	Hoàng Tùng Lâm	Phạm Thái Dương
Phó phòng tài chính kế toán	*Trưởng phòng tài chính kế toán*	*Tổng Giám đốc*

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND Đã điều chỉnh lại
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**18.668.719.259**	**14.643.380.738**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		9.172.649.687	62.994.306.173
Các khoản dự phòng	03		1.965.235.204	2.812.390.687
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(129.063)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(8.539.421.348)	(8.044.022.462)
Chi phí lãi vay	06		23.507.379.068	24.672.210.769
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**44.774.432.807**	**97.078.265.905**
Biến động các khoản phải thu và các tài sản khác	09		(118.871.174.274)	(79.142.365.340)
Biến động hàng tồn kho	10		(191.063.784.226)	(4.572.210.923)
Biến động các khoản phải trả	11		243.575.855.621	(4.336.644.982)
Biến động chi phí trả trước	12		52.092.337.909	(42.513.452.925)
			30.507.667.837	**(33.486.408.265)**
Tiền lãi vay đã trả	14		(18.268.017.815)	(22.257.576.026)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.082.017.728)	(1.735.197.401)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		81.674.555	498.339.433
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.874.454.723)	(1.831.375.432)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**8.364.852.126**	**(58.812.217.691)**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND Đã điều chỉnh lại
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(5.890.967.469)	(11.121.445.881)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		5.545.382.750	7.360.627.405
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(26.853.289)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		-	500.000.000
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		2.623.046.256	2.985.452.948
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**2.277.461.537**	**(302.218.817)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		784.452.618.030	667.900.859.398
Tiền trả nợ gốc vay	34		(726.661.465.196)	(627.245.566.673)
Tiền trả cổ tức	36		(11.695.200.000)	(11.695.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**46.095.952.834**	**28.960.092.725**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**56.738.266.497**	**(30.154.343.783)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**		**50.466.524.616**	**80.620.868.399**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**		**129.063**	**-**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**5**	**107.204.920.176**	**50.466.524.616**

Ngày 5 tháng 3 năm 2018

Người lập:		Người duyệt:
Lê Thu Phương	Hoàng Tùng Lâm	Phạm Thái Dương
Phó phòng tài chính kế toán	*Trưởng phòng tài chính kế toán*	*Tổng Giám đốc*

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm Văn phòng Công ty và đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

- xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng nhà ở, các công trình giao thông, thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, các công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- kinh doanh phát triển khu đô thị, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;
- xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ nội ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng;
- khai thác kinh doanh nước sạch, năng lượng điện;
- dịch vụ quản lý bất động sản; và
- hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải, dịch vụ trông giữ xe.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 1 đơn vị hạch toán độc lập là chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 tại Ninh Bình (1/1/2017: 1 đơn vị hạch toán độc lập).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 681 nhân viên (1/1/2017: 692 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của chi phí sản xuất kinh doanh là dự án xây dựng và dự án hoạt động kinh doanh bất động sản được tính theo phương pháp giá đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung được phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa và vật kiến trúc	10 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	5 – 15 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 – 10 năm
▪ thiết bị quản lý	3 – 6 năm
▪ tài sản khác	5 – 8 năm

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất phản ánh quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không được trích khấu hao do có thời hạn không xác định.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

(iii) Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản cố định vô hình khác là hệ thống nhận diện thương hiệu doanh nghiệp, được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm.

(h) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa và vật kiến trúc	47 năm
▪ máy móc và thiết bị	15 – 30 năm

(i) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 36 tháng.

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định bao gồm các chi phí chủ yếu phát sinh theo chu kỳ trong thời gian sử dụng tài sản. Các chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(iii) Chi phí khác

Chi phí khác bao gồm các chi phí cải tạo, tân trang cho Tòa nhà HH2-2 Phạm Hùng và chi phí quảng bá thương hiệu. Các chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(j) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

(k) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(l) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

(m) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(n) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

(ii) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(iii) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắn chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Doanh thu từ cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(v) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã được chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

(vi) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(vii) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

(o) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(p) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(q) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và trong năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng, do vậy việc trình bày lãi trên cổ phiếu suy giảm không áp dụng.

(r) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(s) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Hoạt động xây lắp
- Hoạt động kinh doanh bất động sản
- Cung cấp dịch vụ và cho thuê văn phòng
- Hoạt động khác

	Hoạt động xây lắp		Hoạt động kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ và cho thuê văn phòng		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu của bộ phận	1.008.053.164.337	695.858.895.005	25.425.935.998	32.898.385.841	27.025.538.393	116.740.374.696	2.849.634.903	3.216.055.455	1.063.354.273.631	848.713.710.997
Kết quả kinh doanh của bộ phận	61.460.051.133	12.866.151.609	2.447.643.088	3.315.737.742	7.892.390.851	42.083.263.790	(441.261.248)	106.666.365	71.358.823.824	58.371.819.506
Chi phí không phân bổ									(27.983.496.973)	(29.090.758.340)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh									43.375.326.851	29.281.061.166
Doanh thu tài chính									4.143.619.426	3.680.575.803
Chi phí tài chính									(23.508.876.723)	(24.701.487.493)
Thu nhập khác									4.758.880.287	7.880.484.143
Chi phí khác									(10.100.230.582)	(1.497.252.881)
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(6.060.798.688)	(766.713.814)
Lợi nhuận thuần sau thuế									12.607.920.571	13.876.666.924

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Hoạt động xây lắp		Hoạt động kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ và cho thuê văn phòng		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản của bộ phận	1.143.019.314.080	1.007.423.575.246	182.654.275.479	185.522.579.112	1.876.554.193	87.667.011.805	7.965.735.550	-	1.335.515.879.302	1.280.613.166.163
Tài sản không phân bổ									350.233.378.773	94.526.514.525
Tổng tài sản									1.685.749.258.075	1.375.139.680.688
Nợ phải trả của bộ phận	739.116.785.517	564.551.165.652	282.386.241.541	272.344.528.910	54.936.542.718	64.707.633.028	2.601.551.665	-	1.079.041.121.441	901.603.327.590
Các khoản nợ không phân bổ									416.176.711.524	282.124.868.391
Tổng nợ phải trả									1.495.217.832.965	1.183.728.195.981

	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND
Chi tiêu vốn									(5.890.967.469)	(11.121.445.881)
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	(7.189.587.216)	(7.526.757.600)	-	-	-	-	-	-	(7.189.587.216)	(7.526.757.600)
Khấu hao tài sản cố định vô hình	(19.093.288)	(36.068.548)	-	-	-	-	-	-	(19.093.288)	(36.068.548)
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	-	-	-	(1.963.969.183)	(55.431.480.025)	-	-	(1.963.969.183)	(55.431.480.025)

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
Tiền mặt	3.552.973.693	1.492.882.954
Tiền gửi ngân hàng	103.651.946.483	43.973.641.662
Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
	107.204.920.176	50.466.524.616

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	7.000.000.000	7.207.716.667

	1/1/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	467.071.136	474.829.707

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	Địa chỉ	% sở hữu	% quyền biểu quyết	31/12/2017 và 1/1/2017 Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác						
▪ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	Bình Dương	1,37	1,37	1.250.000.000	(1.250.000.000)	(*)
▪ Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	0,9	0,9	550.000.000	(236.134.000)	(*)
				1.800.000.000	(1.486.134.000)	

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	242.688.255.389	243.404.821.015
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	35.108.439.578	-
Công ty Cổ phần Giấy An Hòa	26.151.568.390	34.651.568.390
Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình	22.959.959.092	39.378.960.197
Các khách hàng khác	231.078.297.413	178.222.337.765
	557.986.519.862	495.657.687.367

(b) Phải thu của khách hàng là bên liên quan

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty mẹ		
Tổng Công ty Cổ Phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9.072.442.170	21.722.726.413
Các đơn vị trực thuộc Công ty mẹ		
BĐH Thi công giai đoạn 1 Dự án KĐT Bắc An Khánh	242.688.255.389	243.404.821.015
Ban QLDA ĐTXD & Mở rộng Đường Láng Hoà Lạc	532.576.098	2.719.551.908
Ban QLDA Xây dựng ĐHQG TP Hồ Chí Minh	70.817.320	70.817.320
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vimeco	23.602.084.155	22.102.619.668
Các công ty khác	5.908.734.953	964.207.459
	281.874.910.085	290.984.743.783

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không có đảm bảo và không chịu lãi.

8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
Tạm ứng	47.126.671.111	46.604.965.729
Tạm ứng cho nhà cung cấp của Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	27.535.462.668	26.894.788.145
Ký quỹ ký cược ngắn hạn (*)	27.700.000.000	25.200.000.000
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	6.825.750.311	5.305.306.204
Phải thu ngắn hạn khác	9.240.809.021	7.769.687.070
	118.428.693.111	111.774.747.148

(*) Các khoản ký quỹ ký cược ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi với thời hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty như sau:

- 15.000 triệu VND (1/1/2017: 15.000 triệu VND) đã được dùng để thế chấp để bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (Thuyết minh 20).
- 10.000 triệu VND (1/1/2017: 10.000 triệu VND) đã được dùng để thế chấp để bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (Thuyết minh 20).
- 2.700 triệu VND (1/1/2017: 200 triệu VND) đã được dùng để thế chấp để bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy (Thuyết minh 20).

9. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2017				1/1/2017			
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn								
Công ty cổ phần Cosevco 6	Từ 2 đến 3 năm	10.701.176.023	(7.490.823.216)	3.210.352.807	Trên 1 năm	11.051.176.023	(5.525.588.012)	5.525.588.011
Các công ty khác	Trên 3 năm	4.097.113.951	(4.097.113.951)	-	Trên 3 năm	5.424.464.786	(4.097.113.951)	1.327.350.835
		14.798.289.974	(11.587.937.167)	3.210.352.807		16.475.640.809	(9.622.701.963)	6.852.938.846

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn	(11.587.937.167)	(9.622.701.963)

10. Hàng tồn kho

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	56.963.469.692	-	29.810.228.912	-
Công cụ và dụng cụ	352.851.300	-	2.685.362.607	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	618.571.988.992	-	452.328.934.239	-
	675.888.309.984	-	484.824.525.758	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chia theo bộ phận như sau:

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Các dự án thuộc hoạt động xây dựng	452.005.871.714	282.344.168.046
Các dự án thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản	166.566.117.278	169.984.766.193
	618.571.988.992	452.328.934.239

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng: tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 Công ty không có dự án nào có số dư chi phí xây dựng dở dang cao hơn giá trị có thể thu hồi được trong tương lai.

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị Quản lý VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	18.697.056.393	115.571.729.685	30.387.126.523	9.696.480.268	5.138.572.554	179.490.965.423
Tăng trong năm	-	5.803.717.469	-	-	87.250.000	5.890.967.469
Thanh lý	(423.087.097)	(3.463.102.381)	(6.813.588.988)	-	-	(10.699.778.466)
Phân loại lại	-	4.451.346.668	(4.451.346.668)	-	-	-
Số dư cuối năm	18.273.969.296	122.363.691.441	19.122.190.867	9.696.480.268	5.225.822.554	174.682.154.426
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	10.243.955.554	73.975.830.066	25.876.656.210	8.019.019.916	3.707.547.462	121.823.009.208
Khấu hao trong năm	536.005.700	4.844.159.921	833.959.018	520.551.338	454.911.239	7.189.587.216
Thanh lý	(423.087.097)	(3.322.906.980)	(6.110.334.280)	-	-	(9.856.328.357)
Phân loại lại	-	4.364.864.850	(4.364.864.850)	-	-	-
Số dư cuối năm	10.356.874.157	79.861.947.857	16.235.416.098	8.539.571.254	4.162.458.701	119.156.268.067
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	8.453.100.839	41.595.899.619	4.510.470.313	1.677.460.352	1.431.025.092	57.667.956.215
Số dư cuối năm	7.917.095.139	42.501.743.584	2.886.774.769	1.156.909.014	1.063.363.853	55.525.886.359

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 60.430 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 62.494 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 tài sản cố định hữu hình bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải có giá trị còn lại là 30.232 triệu VND (1/1/2017: 34.965 triệu VND) được thế chấp tại các ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(a)).

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.060.000.000	109.200.000	53.000.000	1.222.200.000
Thanh lý	(560.000.000)	-	-	(560.000.000)
Số dư cuối năm	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	359.961.372	65.549.917	14.582.260	440.093.549
Khấu hao trong năm	5.523.288	10.920.000	2.650.000	19.093.288
Thanh lý	(365.484.660)	-	-	(365.484.660)
Số dư cuối năm	-	76.469.917	17.232.260	93.702.177
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	700.038.628	43.650.083	38.417.740	782.106.451
Số dư cuối năm	500.000.000	32.730.083	35.767.740	568.497.823

13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm và cuối năm	152.934.601.651	51.692.369.452	204.626.971.103
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	92.483.686.195	42.850.144.324	135.333.830.519
Khấu hao trong năm	1.516.336.441	447.632.742	1.963.969.183
Số dư cuối năm	94.000.022.636	43.297.777.066	137.297.799.702
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	60.450.915.456	8.842.225.128	69.293.140.584
Số dư cuối năm	58.934.579.015	8.394.592.386	67.329.171.401

Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị tòa nhà Vinaconex 9 tại lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 67.329 triệu VND (1/1/2017: 69.293 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(a)).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có một giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

14. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trả trước phí bảo hiểm	145.848.153	213.792.097
Công cụ dụng cụ	2.757.134.309	11.330.125.811
Chi phí trả trước khác	465.890.909	10.463.267
	3.368.873.371	11.554.381.175

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí sửa chữa lớn VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	54.425.022.647	8.385.216.541	1.894.598.951	64.704.838.139
Tăng trong năm	4.396.783.584	395.440.000	-	4.792.223.584
Chuyển từ chi phí trả trước ngắn hạn	5.791.027.627	-	-	5.791.027.627
Phân bổ trong năm	(43.466.559.160)	(8.379.490.060)	(819.030.980)	(52.665.080.200)
Thanh lý và xóa sổ	(1.825.001.116)	-	-	(1.825.001.116)
Số dư cuối năm	19.321.273.582	401.166.481	1.075.567.971	20.798.008.034

15. Phải trả người bán ngắn hạn

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ 31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	54.741.931.783	55.584.270.862
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp - SIMCO	67.092.693.766	62.811.378.102
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	57.922.707.586	45.691.068.038
Các nhà cung cấp khác	164.275.649.710	118.358.574.485
	344.032.982.845	282.445.291.487

(b) Phải trả người bán là các bên liên quan

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ 31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty mẹ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	21.425.798	1.815.585.173
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vimeco	6.339.966.699	14.474.196.006
Các công ty khác	64.773.575	180.598.179
	6.426.166.072	16.470.379.358

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi.

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

	1/1/2017		Biến động trong năm			31/12/2017	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số được khấu trừ VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	802.413.659	110.106.742.174	(25.785.270.401)	(85.062.894.527)	-	60.990.905
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.504.087.375)	-	6.060.798.688	(2.082.017.728)	-	-	1.474.693.585
Thuế thu nhập cá nhân	-	619.874.545	792.533.322	(839.111.692)	-	-	573.296.175
Các loại thuế khác	-	263.863.328	21.383.584.939	(21.399.512.726)	-	-	247.935.541
	(2.504.087.375)	1.686.151.532	138.343.659.123	(50.105.912.547)	(85.062.894.527)	-	2.356.916.206

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Chi phí đất thương phẩm (i)	70.094.212.052	70.093.035.836
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	45.939.367.524	46.093.625.897
Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà dự án Nghi Phú (ii)	8.872.352.534	12.848.142.924
Chi phí lãi vay	333.421.098	260.845.345
Các khoản khác	12.673.455.512	34.265.347.371
	137.912.808.720	163.560.997.373

(i) Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Vĩnh Phúc cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại Ủy ban Nhân dân Tỉnh Vĩnh Phúc. Chi phí này thể hiện số tiền Công ty ước tính sẽ phải trả lại Ủy ban Nhân dân Tỉnh Vĩnh Phúc cho giá trị đất thương phẩm đã đã được phản ảnh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty.

(ii) Chi phí trích trước cho hạ tầng dự án Chi Đông, cho hạ tầng và xây dựng nhà dự án Nghi Phú phản ánh chi phí xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà theo dự toán tuy nhiên chưa phát sinh và được Công ty trích trước vào giá vốn bán hạ tầng và nhà ở cho khách hàng.

18. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	1.559.012.615	1.431.936.926

(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	52.049.134.634	53.383.727.830

(i) Doanh thu chưa thực hiện cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 là khoản tiền nhận được từ khách hàng từ việc cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 chưa được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh.

19. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Đã điều chỉnh lại
Phải trả tổ đội thi công	9.727.786.280	6.084.622.241
Đặt cọc mua dự án khu đô thị mới Chi Đông	3.636.917.250	2.155.117.250
Đặt cọc mua dự án khu đô thị mới Ninh Bình	2.597.900.000	1.827.900.000
BHXH, BHYT, BHTN, kinh phí công đoàn	3.353.422.826	3.802.308.708
Cổ tức phải trả	6.426.000	6.426.000
Lãi vay phải trả	9.834.638.694	4.667.853.195
Các khoản khác	12.468.687.909	11.738.535.796
	41.625.778.959	30.282.763.190

20. Vay

(a) Vay ngắn hạn

	1/1/2017		Biến động trong năm		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	242.900.842.484	242.900.842.484	784.452.618.030	(726.661.465.196)	300.691.995.318	300.691.995.318

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây (i)	VND	6,8%	115.272.037.710	116.975.034.330
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long (ii)	VND	6,8 - 7,2%	138.455.012.730	91.687.965.791
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy (iii)	VND	6,8%	46.964.944.878	33.995.508.051
Vay cá nhân	VND	4,5%	-	242.334.312
			300.691.995.318	242.900.842.484

(i) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây ("BIDV Hà Tây") theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/178628/HĐTD ngày 9 tháng 11 năm 2017 cấp hạn mức đến hết ngày 15 tháng 9 năm 2018, mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động với tổng dư nợ tối đa là 350 tỷ VND (bao gồm dư nợ vay, bảo lãnh, dư nợ mở thư tín dụng ("LC") thực tế còn lại của Công ty). Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo là một phần số dư tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại BIDV Hà Tây và một phần bằng tài sản.

(ii) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long ("Vietinbank Thăng Long") theo hợp đồng cho vay hạn mức số 19.9 HM/HTTD/2017-HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 25 tháng 9 năm 2017, hạn mức tín dụng được phê duyệt đối với Công ty là 200 tỷ VND. Thời hạn duy trì đến ngày 15 tháng 9 năm 2018. Lãi suất sẽ được thông báo cho từng thời kỳ. Khoản vay và bảo lãnh ngắn hạn có đảm bảo một phần bằng tài sản.

(iii) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy ("BIDV Cầu Giấy") theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/178628/HĐTD ngày 9 tháng 11 năm 2017; trong đó, hạn mức tín dụng cho vay ngắn hạn và mở LC là 100 tỷ VND, hạn mức bảo lãnh là 100 tỷ VND (hạn mức này đã bao gồm toàn bộ số dư ngắn hạn của bên vay tại BIDV Cầu Giấy chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/HĐTDHM ngày 8 tháng 8 năm 2016 sang hợp đồng này). Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng này đến ngày 15 tháng 9 năm 2018. Lãi suất được xác định trong hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo là một phần số dư tiền gửi bằng VND của Công ty tại BIDV Cầu Giấy và một phần bằng tài sản.

(b) Vay dài hạn

Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) có thỏa thuận tạm ứng cho Công ty số tiền là 113.130.000.000 VND (1/1/2017: 113.130.000.000 VND), tương ứng với phần giá trị các phiếu giá thanh toán được xác nhận nhưng chưa được chủ đầu tư thanh toán liên quan tới dự án "Khu đô thị Bắc An Khánh". Khoản tạm ứng này chịu mức lãi suất tương đương với lãi suất khoản vay ngắn hạn của ngân hàng thương mại. Trong năm, tổng lãi vay phát sinh có giá trị là 7.166.785.500 VND (2016: 5.708.069.722 VND). Khoản tạm ứng này phải hoàn trả khi Công ty nhận được thanh toán từ chủ đầu tư.

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1/1/2016	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	17.471.887.189	190.955.570.215
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	13.876.666.924	13.876.666.924
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.200.000.000)	(1.200.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(11.695.200.000)	(11.695.200.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(525.552.432)	(525.552.432)
Số dư tại ngày 1/1/2017	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	17.927.801.681	191.411.484.707
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	12.607.920.571	12.607.920.571
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.792.780.168)	(1.792.780.168)
Cổ tức	-	-	-	-	(11.695.200.000)	(11.695.200.000)
Số dư tại ngày 31/12/2017	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	17.047.742.084	190.531.425.110

Trong cuộc Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2017 ngày 28 tháng 3 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2016 bằng 10% vốn cổ phần, tương đương 11.695.200.000 VND (2016: 11.695.200.000 VND) và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 1.792.780.168 VND (2016: 1.200.000.000 VND).

22. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	**VND**	**Số cổ phiếu**	**VND**
Vốn cổ phần được duyệt	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	(304.800)	(3.186.169.620)	(304.800)	(3.186.169.620)
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	11.695.200	116.952.000.000	11.695.200	116.952.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	31/12/2017		1/1/2017	
	Nguyên tệ	**Tương đương VND**	**Nguyên tệ**	**Tương đương VND**
Đô la Mỹ ("USD")	67	1.538.372	74	1.657.926

24. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu:		
▪ Xây lắp	1.008.053.164.337	695.858.895.005
▪ Bán hạ tầng, nhà ở và chung cư	25.425.935.998	32.898.385.841
▪ Cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ	27.025.538.393	116.740.374.696
▪ Bán hàng hóa vật tư và thành phẩm	2.849.634.903	3.216.055.455
	1.063.354.273.631	848.713.710.997

25. Giá vốn hàng bán

	2017 VND	2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán:		
▪ Xây lắp	946.593.113.204	682.992.743.396
▪ Bán hạ tầng, nhà ở và chung cư	22.978.292.910	29.582.648.099
▪ Cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ	19.133.147.542	74.657.110.906
▪ Bán hàng hóa vật tư và thành phẩm	3.290.896.151	3.109.389.090
	991.995.449.807	790.341.891.491

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.143.490.363	3.680.575.803
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	129.063	-
	4.143.619.426	3.680.575.803

27. Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay	23.507.379.068	24.672.210.769
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.497.655	29.276.724
	23.508.876.723	24.701.487.493

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	11.655.685.834	16.095.163.669
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.515.418.846	1.591.227.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.614.843.662	1.790.318.076
Thuế, phí và lệ phí	1.085.357.606	526.430.164
Chi phí dự phòng	1.965.235.204	2.812.390.687
Chi phí đồ dùng văn phòng	280.617.454	195.103.255
Chi phí bằng tiền khác	9.197.867.965	5.873.404.430
	27.315.026.571	28.884.037.822

29. Thu nhập khác

	2017 VND	2016 VND
Lãi do thanh lý tài sản cố định	4.395.930.985	4.363.446.659
Xóa sổ các khoản nợ phải trả	-	3.463.809.867
Thu nhập khác	362.949.302	53.227.617
	4.758.880.287	7.880.484.143

30. Chi phí khác

	2017 VND	2016 VND
Phạt chậm nộp thuế	9.637.224.707	-
Chi phí khác	463.005.875	1.497.252.881
	10.100.230.582	1.497.252.881

31. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	625.443.835.254	355.725.041.624
Chi phí nhân viên	291.557.515.625	236.027.215.488
Chi phí khấu hao	9.172.649.687	62.994.306.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.477.708.042	44.286.601.276
Chi phí khác	186.030.681.807	103.565.422.345
	1.194.682.390.415	802.598.586.906

32. Thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2017 VND	2016 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	6.060.798.688	766.713.814

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	18.668.719.259	14.643.380.738
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	3.733.743.852	2.928.676.148
Thuế tính theo chi phí không được khấu trừ thuế	2.327.054.836	274.996.115
Thuế tính theo lỗ tính thuế đã sử dụng	-	(2.436.958.449)
	6.060.798.688	766.713.814

(c) Thuế suất áp dụng

Theo quy định của luật thuế Thu nhập hiện hành, từ năm 2016 Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 12.607.920.571 VND (2016: 13.876.666.924 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 11.695.200 cổ phiếu (2016: 11.695.200 cổ phiếu).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 sẽ được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi do chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2017	**2016**
	VND	**VND**
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Doanh thu xây lắp	4.214.944.238	86.408.949.842
Mua hàng hóa và dịch vụ	79.108.874	12.575.063.600
Chi phí lãi vay phần tạm ứng	7.166.785.500	5.708.069.722
Cổ tức	6.519.825.000	6.519.825.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 6		
Cung cấp dịch vụ	690.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7		
Cung cấp dịch vụ	351.559.551	322.437.808
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	9.162.470.776
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11		
Doanh thu cho thuê văn phòng	446.144.480	446.144.480
Mua hàng hóa	-	1.827.677.200
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12		
Cung cấp dịch vụ	79.549.752	540.447.152
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	9.295.565.107
Mua hàng hóa	13.316.506.088	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25		
Mua hàng hóa	304.307.273	-

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2017	**2016**
	VND	**VND**
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Mở rộng đường Láng - Hòa Lạc		
Doanh thu bán hàng	9.569.059.927	1.711.542.439
Mua hàng hóa	27.044.545	-
Ban Điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh		
Mua hàng hóa	662.300.076	383.412.504
Công ty Cổ phần Vimeco		
Doanh thu xây lắp	16.830.164.694	195.251.133.254
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	-	551.019.265
Bán hàng hóa	-	593.226.909
Mua hàng hóa	1.450.650.700	41.607.760.303
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch Vinaconex		
Mua hàng hóa	592.179.078	559.918.124
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex – Taisei		
Doanh thu xây lắp	-	8.363.023.468
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	1.792.500.000	1.762.839.921
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền lương và thưởng	1.621.750.000	1.712.263.600

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

35. Số liệu so sánh

Trừ trường hợp được thuyết minh dưới đây, số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ngày 8 tháng 2 năm 2018, Kiểm toán Nhà nước đã công bố kết quả kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm 2016, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và báo cáo kết quả kinh doanh cho năm kết thúc cùng ngày. Báo cáo của Kiểm toán Nhà nước có nêu một số khác biệt so với số liệu trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập của Công ty. Công ty đã thực hiện điều chỉnh lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo báo cáo kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước.

Ngoài ra, một số số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 đã được phân loại lại để nhất quán với cách trình bày trong báo cáo tài chính kỳ này. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được điều chỉnh lại như sau:

(a) Bảng cân đối kế toán

	1/1/2017			
	Theo báo cáo trước đây VND	**Điều chỉnh của Kiểm toán Nhà nước VND**	**Đã điều chỉnh theo Kiểm toán Nhà nước VND**	**Đã phân loại lại VND**
Các khoản tương đương tiền	30.200.000.000	(25.200.000.000)	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	86.574.747.148	25.200.000.000	111.774.747.148	111.774.747.148
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	126.111.944.056	-	126.111.944.056	256.744.029.634
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	132.064.022.504	-	132.064.022.504	1.431.936.926
Phải trả ngắn hạn khác	143.412.763.190	(113.130.000.000)	30.282.763.190	30.282.763.190
Vay dài hạn	-	113.130.000.000	113.130.000.000	113.130.000.000

(b) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Theo báo cáo trước đây VND	2016 Điều chỉnh của Kiểm toán Nhà nước VND	Đã điều chỉnh theo Kiểm toán Nhà nước VND
Biến động các khoản phải thu	(53.942.365.340)	(25.200.000.000)	(79.142.365.340)
Biến động các khoản phải trả	35.693.355.018	(40.030.000.000)	(4.336.644.982)
Tiền thu từ đi vay	627.870.859.398	40.030.000.000	667.900.859.398

Ngày 5 tháng 3 năm 2018

Người lập:		Người duyệt:
Lê Thu Phương	Hoàng Tùng Lâm	Phạm Thái Dương
Phó phòng tài chính kế toán	*Trưởng phòng tài chính kế toán*	*Tổng Giám đốc*