BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**118.879.790.208**	**179.699.879.795**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**118.879.790.208**	**179.699.879.795**
Giá vốn hàng bán	**11**	**25**	**98.214.826.053**	**147.093.326.292**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**20.664.964.155**	**32.606.553.503**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	4.447.543.923	6.052.006.537
Chi phí tài chính	22	27	(60.736.630)	6.024.900
Chi phí bán hàng	25	28	-	2.740.586.603
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	9.514.132.505	8.778.906.379
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**15.659.112.203**	**27.133.042.158**
Thu nhập khác	31	29	1.930.201.760	3.476.582.520
Chi phí khác	32	30	701.249.612	737.861.975
Lợi nhuận khác	**40**		**1.228.952.148**	**2.738.720.545**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**16.888.064.351**	**29.871.762.703**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	2.474.170.638	6.034.069.972
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**14.413.893.713**	**23.837.692.731**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**33**	**2.577**	**2.793**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**34**	**2.577**	**2.793**

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Khánh Chi	Trịnh Xuân Đạo	Nguyễn Minh Tân

M.S.D.N: 0100105599 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

UHY Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

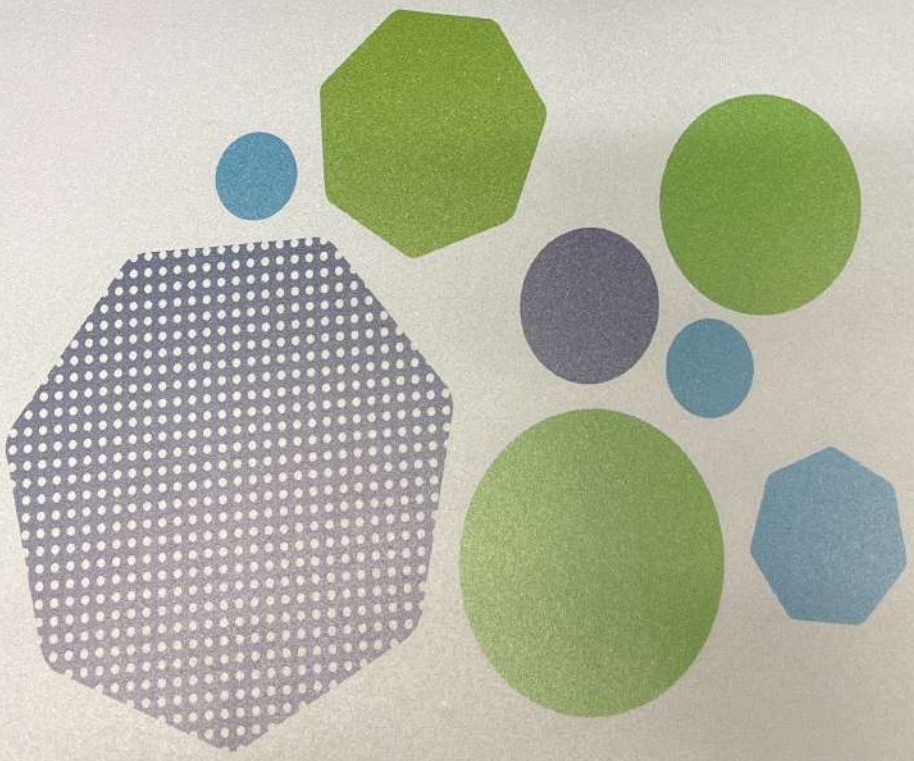
ICC

SỞ GDCK HN

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2020



Thành viên độc lập của Hãng UHY Quốc tế

Giúp Khách hàng phát triển thịnh vượng

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
VĂN BẢN ĐẾN
Ngày: 24-03-2021
Số: 006785

P.QLNY
25-03-2021
SỞ GDCK HN

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2020

Hà Nội, tháng 3 năm 2021

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20/06/2020
Ông Nguyễn Huy Thành	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 20/06/2020
Ông Đỗ Xuân Đức	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên	
Ông Nguyễn Minh Tân	Thành viên	
Ông Trần Quang Hiển	Thành viên	

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng Ban
Ông Phạm Văn Phú	Thành viên
Bà Lương Thị Mỹ Nhung	Thành viên

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Tân	Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Giám đốc
Ông Đỗ Xuân Đức	Phó Giám đốc
Ông Trần Quang Hiển	Phó Giám đốc

Kế toán trưởng của Công ty là Ông Trịnh Xuân Đạo

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, cụ thể:

- Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, Công ty áp dụng quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty Đại chúng và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 71/2017/NĐ-CP.

- Từ ngày 01/01/2021, Công ty áp dụng quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Nguyễn Minh Tân
Giám đốc
Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Số: 86 /2021/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**
Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 22 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 44 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành 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, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán 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 tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, 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 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Gia Đạt	**Lê Quang Nghĩa**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0798-2018-112-1	Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31/12/2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**187.414.482.078**	**246.731.231.117**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**67.474.877.224**	**128.294.186.702**
Tiền	111		7.635.838.869	18.631.044.659
Các khoản tương đương tiền	112		59.839.038.355	109.663.142.043
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6**	**316.693.600**	**10.218.101.500**
Chứng khoán kinh doanh	121	6.1	116.693.600	116.693.600
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(60.748.100)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6.2	200.000.000	10.162.156.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**71.378.887.249**	**58.795.570.267**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	69.256.342.589	56.215.153.871
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	1.814.747.152	1.829.228.131
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.656.173.616	4.192.250.993
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(1.348.376.108)	(3.441.062.728)
Hàng tồn kho	**140**	**8**	**47.828.053.726**	**49.345.426.672**
Hàng tồn kho	141		47.828.053.726	49.345.426.672
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**415.970.279**	**77.945.976**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	64.673.945	16.989.669
Thuế GTGT được khấu trừ	152		351.296.334	60.956.307
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**158.910.313.200**	**165.559.179.820**
Tài sản cố định	**220**		**80.145.170.086**	**84.202.208.293**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	60.303.698.092	63.992.239.879
- Nguyên giá	*222*		*110.540.575.844*	*112.595.772.208*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(50.236.877.752)*	*(48.603.532.329)*
Tài sản cố định vô hình	227	12	19.841.471.994	20.209.968.414
- Nguyên giá	*228*		*24.785.465.629*	*24.785.465.629*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(4.943.993.635)*	*(4.575.497.215)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**14**	**78.440.409.050**	**80.252.545.598**
- Nguyên giá	231		83.606.458.334	83.606.458.334
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(5.166.049.284)	(3.353.912.736)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**767.801.036**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	767.801.036
Tài sản dài hạn khác	**260**		**324.734.064**	**336.624.893**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	324.734.064	336.624.893
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**346.324.795.278**	**412.290.410.937**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**195.689.587.933**	**253.242.509.630**
Nợ ngắn hạn	**310**		**82.413.760.619**	**138.760.996.031**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	7.189.840.281	18.683.412.860
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.633.107.494	522.010.995
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	3.993.958.628	54.009.894.335
Phải trả người lao động	314		5.396.775.741	5.350.457.605
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	3.287.615.632	5.741.712.507
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	2.257.393.328	3.065.034.473
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	47.113.536.317	39.814.561.700
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	1.558.500.000	2.212.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	20	-	162.871.567
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.983.033.198	9.199.039.989
Nợ dài hạn	**330**		**113.275.827.314**	**114.481.513.599**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	903.333.334	925.916.668
Phải trả dài hạn khác	337	21	59.194.739.714	59.143.239.714
Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	53.177.754.266	54.412.357.217
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**150.635.207.345**	**159.047.901.307**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**150.635.207.345**	**159.047.901.307**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		38.000.000.000	38.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*38.000.000.000*	*38.000.000.000*
Vốn khác của chủ sở hữu	414		47.377.805.451	47.377.805.451
Quỹ đầu tư phát triển	418		39.693.662.898	37.571.930.759
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.563.738.996	36.098.165.097
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*11.149.845.283*	*12.260.472.366*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*14.413.893.713*	*23.837.692.731*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**346.324.795.278**	**412.290.410.937**

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Khánh Chi	Trịnh Xuân Đạo	Nguyễn Minh Tân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		104.942.499.290	217.281.836.836
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(106.041.673.440)	(75.214.494.534)
Tiền chi trả cho người lao động	3		(9.706.773.054)	(11.898.576.635)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(4.341.451.216)	(11.112.877.477)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		10.454.601.447	12.796.714.508
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(69.037.487.236)	(96.937.934.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(73.730.284.209)**	**34.914.668.573**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		522.624.000	5.719.011.691
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(200.000.000)	(10.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.162.156.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.914.900.231	5.655.919.864
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**15.399.680.231**	**1.374.931.555**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		146.500.000	184.968.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(400.000.000)	(5.455.890.407)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.235.205.500)	(17.963.975.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(2.488.705.500)**	**(23.234.897.907)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(60.819.309.478)**	**13.054.702.221**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**128.294.186.702**	**115.239.484.481**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**67.474.877.224**	**128.294.186.702**

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Khánh Chi	Trịnh Xuân Đạo	Nguyễn Minh Tân

M.S.D.N: 0100105599 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghiệp, (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 02/08/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103018906 ngày 08 tháng 08 năm 2007, thay đổi lần thứ tám ngày 08 tháng 08 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2020 là 38.000.000.000 đồng chia thành 3.800.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần. Trong đó, Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC – Công ty TNHH MTV góp 30.068.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 79,12%, các cổ đông khác góp 7.932.000 đồng, chiếm tỷ lệ 20,88%.

Ngày 22/03/2016, Công ty được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã giao dịch là ICC (giao dịch trên thị trường Upcom).

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 120 người (tại ngày 31/12/2019 là 94 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

1.3 NGHÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình nhà ở;
- Xây dựng công trình công cộng;
- Xây dựng khác;
- Sản xuất kết cấu bê tông;
- Xây dựng và lắp đặt các công trình giao thông, lâm nghiệp, thủy lợi, thương nghiệp, thể dục thể thao và vui chơi giải trí;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật tư phục vụ chuyên ngành xây dựng, thể dục thể thao, vui chơi giải trí;
- Tư vấn cho các chủ đầu tư trong và ngoài nước về các lĩnh vực: Lập dự án, quản lý và tổ chức thực hiện dự án;
- Đại lý kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh nhà cửa, kho bãi.

Hoạt động kinh doanh chính:

- Xây dựng công trình công nghiệp, xây dựng công trình nhà ở và cho thuê văn phòng.

Trụ sở Công ty tại: Số 71 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có các đơn vị hạch toán phụ thuộc và phân cấp quản lý như sau:

- Văn phòng Công ty bao gồm: Văn phòng Công ty và Ban Quản lý nhà và văn phòng cho thuê.
- Các chi nhánh được thành lập theo Quyết định số 04/2010/QĐ ngày 29 tháng 04 năm 2010 và hoạt động theo Quy chế tổ chức hoạt động và phân cấp quản lý sản xuất kinh doanh của Xí nghiệp trực thuộc ngày 29/04/2010 ban hành kèm theo Quyết định số 04/2010/QĐ ngày 29/04/2010, gồm:

- Xí nghiệp Xây dựng 4 – Chi nhánh Công ty;
- Xí nghiệp Xây dựng 5 – Chi nhánh Công ty;
- Xí nghiệp Xây dựng 6 – Chi nhánh Công ty;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp - Thực hiện Dự án Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ khu đất N04 Khu đô thị mới Đông Nam đường Trần Duy Hưng. Chi nhánh hoạt động theo Quy chế hoạt động và Quy chế tài chính của Hội đồng hợp danh ngày 03/12/2009 và sự ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại Quyết định số 124A/2010/QĐ-HĐQT ngày 12/05/2010. Theo đó, Chi nhánh thay mặt Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp giao dịch với các đối tác, ngân hàng, các cơ quan chức năng và đứng tên ký kết các hợp đồng cũng như mọi văn bản, giấy tờ liên quan đến Dự án trong suốt thời gian triển khai thực hiện. Đại diện pháp luật, kế toán trưởng của Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp do Hội đồng hợp doanh bổ nhiệm tại Quyết định số 20/QĐ-HĐQT ngày 03/12/2009.

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính tổng hợp này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 – Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này:

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Công ty và các Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các Chi nhánh đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

3.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Riêng Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày báo cáo tài chính tổng hợp này.

3.3 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.4 NGOẠI TỆ

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng TM nơi Công ty có giao dịch đó tại thời điểm phát sinh.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp là tỷ giá công bố của Ngân hàng TM nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TM nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TM nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh tức là được Công ty mua vào, bán ra để kiếm lời. Công ty đang nắm giữ các loại chứng khoán kinh doanh gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý trên thị trường thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm khóa sổ lập báo cáo tài chính tổng hợp.

Trường hợp chứng khoán kinh doanh chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch hoặc đã niêm yết trên thị trường mà không có giá giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc tại ngày trích lập dự phòng, chứng khoán bị hủy niêm yết hoặc bị đình chỉ giao dịch hoặc bị ngừng giao dịch thì việc xác định mức trích lập dự phòng tương tự như trường hợp đầu tư vào các đơn vị kinh tế khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CHÍNH (TIẾP)

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

3.7 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào trình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được Công ty thực hiện theo thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.8 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 50
- Máy móc, thiết bị	04 - 08
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được trình bày theo nguyên giá trừ 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 thể hiện giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 71 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội trong 50 năm của Công ty. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được trình bày theo nguyên giá. Quyền sử dụng đất không thời hạn của Công ty thể hiện giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại địa chỉ đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Quyền sử dụng tại đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội không tính khấu hao.

3.11 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá

Là bất động sản, gồm: quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc

- Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

3.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn.

Chi phí trả trước ngắn hạn gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí dự án chờ kết chuyển. Chi phí công cụ dụng cụ ngắn hạn là các chi phí được đánh giá có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai với thời hạn sử dụng dưới một năm. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh dưới 01 năm.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm các khoản công cụ, dụng cụ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai với thời hạn sử dụng trên một năm. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian không quá 02 năm.

3.13 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí trích trước phí bảo trì tầng hầm và tầng kỹ thuật N04 phải trả và chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán dự án N04.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

3.15 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

3.16 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

3.17 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Giá trị bảo hành công trình được ước tính dựa trên cam kết với khách hàng về bảo hành công trình. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm. Khi hết thời hạn bảo hành công trình xây dựng, nếu công trình không phải bảo hành hoặc số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây dựng lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch phải hoàn nhập và hạch toán tăng thu nhập khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là: Số tiền khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận theo nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ đều trong năm theo thời hạn quy định trên hợp đồng thuê tài sản.

3.19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu/các cổ đông/các thành viên sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.20 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá, xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.20 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính tổng hợp; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.20 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

3.21 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2020 là khoản hoàn nhập dự phòng chứng khoán kinh doanh.

3.22 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.22 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.23 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, bên liên quan của Công ty gồm Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong năm 2020 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	138.440.225	447.867.440
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.497.398.644	18.183.177.219
Các khoản tương đương tiền (*)	59.839.038.355	109.663.142.043
Cộng	**67.474.877.224**	**128.294.186.702**

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP.

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	**64.673.945**	**16.989.669**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	16.989.669
- Chi phí khác	64.673.945	-
Dài hạn	**324.734.064**	**336.624.893**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	324.734.064	336.624.893
Cộng	**389.408.009**	**353.614.562**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị cổ phiếu	116.693.600	176.885.000	-	116.693.600	55.945.500	(60.748.100)
+ Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (*)	*116.693.600*	*176.885.000*	-	*116.693.600*	*55.945.500*	*(60.748.100)*
Cộng	**116.693.600**	**176.885.000**	**-**	**116.693.600**	**55.945.500**	**(60.748.100)**

(*) Là khoản đầu tư cổ phiếu vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội.
Tại ngày 01/01/2020, Công ty sở hữu 8.607 Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội. Trong năm, Công ty nhận 1.798 cổ phiếu là cổ tức bằng cổ phiếu được chia. Tại ngày 31/12/2020, Công ty sở hữu 10.405 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	**200.000.000**	**200.000.000**	**10.162.156.000**	**10.162.156.000**
+ Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (1)	200.000.000	200.000.000	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển	-	-	162.156.000	162.156.000
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**200.000.000**	**200.000.000**	**10.162.156.000**	**10.162.156.000**

(1) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**69.256.342.589**	**(1.348.376.108)**	**56.215.153.871**	**(3.441.062.728)**
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	57.002.311.026	(500.560.446)	39.037.022.924	-
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	12.254.031.563	(847.815.662)	17.178.130.947	(3.441.062.728)
Cộng	**69.256.342.589**	**(1.348.376.108)**	**56.215.153.871**	**(3.441.062.728)**

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 36.1*

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.587.937.970	-	4.039.320.354	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	46.240.115.756	-	45.306.106.318	-
Cộng	**47.828.053.726**	**-**	**49.345.426.672**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**1.656.173.616**	-	**4.192.250.993**	-
- Ký cược, ký quỹ	1.435.966.525	-	-	-
- Tạm ứng	4.270.600			
- Phải thu dự án hạ tầng Đông Nam Trần Duy Hưng	-	-	3.578.502.608	-
+ Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc đô thị Hà nội	-	-	*603.038.274*	-
+ Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng số 1 Hà Nội	-	-	*392.512.784*	-
+ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Việt nam	-	-	*2.325.014.550*	-
+ Các đối tượng khác	-	-	*257.937.000*	-
- Phải thu lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	26.552.329	-	532.862.375	-
- Thuế TNCN phải thu của cán bộ Công nhân viên	64.974.147	-	-	-
- Phải thu khác	124.410.015	-	80.886.010	-
Cộng	**1.656.173.616**	-	**4.192.250.993**	-

10. DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	**57.868.937.012**	**(1.348.376.108)**	**56.520.560.904**	**3.469.178.652**	**(3.441.062.728)**	**28.115.924**
- Công ty Cổ phần Xây dựng lắp máy điện nước Hà Nội	339.258.239	(339.258.239)	-	339.258.239	(339.258.239)	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ ô tô VIVA	453.000.000	(453.000.000)	-	453.000.000	(453.000.000)	-
- Công ty Cổ phần thuốc Thú Y Trung Ương 1	-	-	-	487.136.000	(487.136.000)	-
- CN Doanh nghiệp Xây dựng tư nhân Hưng Phú	-	-	-	423.107.648	(423.107.648)	-
- Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Hồng Minh	-	-	-	645.078.750	(645.078.750)	-
- Công ty Cổ phần Trọn Gói	-	-	-	491.465.058	(491.465.058)	-
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	57.002.311.026	(500.560.446)	56.501.750.580	-	-	-
- Phải thu khác	74.367.747	(55.557.423)	18.810.324	630.132.957	(602.017.033)	28.115.924
Cộng	**57.868.937.012**	**(1.348.376.108)**	**56.520.560.904**	**3.469.178.652**	**(3.441.062.728)**	**28.115.924**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**1.814.747.152**	**1.829.228.131**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Tây Hồ	1.074.075.816	1.074.075.816
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Phong	651.271.336	651.271.336
- Các đối tượng khác	89.400.000	103.880.979
Cộng	**1.814.747.152**	**1.829.228.131**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2020	**24.785.465.629**	**24.785.465.629**
31/12/2020	**24.785.465.629**	**24.785.465.629**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2020	**(4.575.497.215)**	**(4.575.497.215)**
- Khấu hao trong năm	(368.496.420)	(368.496.420)
31/12/2020	**(4.943.993.635)**	**(4.943.993.635)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2020	**20.209.968.414**	**20.209.968.414**
31/12/2020	**19.841.471.994**	**19.841.471.994**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2020	**81.074.430.340**	**26.747.461.152**	**4.327.897.380**	**445.983.336**	**112.595.772.208**
- Thanh lý, nhượng bán	(1.156.560.000)	(898.636.364)	-	-	(2.055.196.364)
31/12/2020	**79.917.870.340**	**25.848.824.788**	**4.327.897.380**	**445.983.336**	**110.540.575.844**
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2020	**(23.983.348.189)**	**(21.407.764.973)**	**(2.794.216.138)**	**(418.203.029)**	**(48.603.532.329)**
- Khấu hao trong năm	(1.948.845.276)	(1.143.689.065)	(390.212.004)	(25.871.190)	(3.508.617.535)
- Thanh lý, nhượng bán	1.156.560.000	718.712.112	-	-	1.875.272.112
31/12/2020	**(24.775.633.465)**	**(21.832.741.926)**	**(3.184.428.142)**	**(444.074.219)**	**(50.236.877.752)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2020	**57.091.082.151**	**5.339.696.179**	**1.533.681.242**	**27.780.307**	**63.992.239.879**
31/12/2020	**55.142.236.875**	**4.016.082.862**	**1.143.469.238**	**1.909.117**	**60.303.698.092**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2020 là 17.064.357.939 đồng (tại ngày 01/01/2020 là 18.571.690.666 đồng).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà	**83.606.458.334**	-	-	**83.606.458.334**
	83.606.458.334	-	-	83.606.458.334
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**(3.353.912.736)**	**(1.812.136.548)**	-	**(5.166.049.284)**
- Nhà	(3.353.912.736)	(1.812.136.548)	-	(5.166.049.284)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**80.252.545.598**	**(1.812.136.548)**	-	**78.440.409.050**
- Nhà	80.252.545.598	(1.812.136.548)	-	78.440.409.050

Bất động sản của công ty là giá trị xây lắp tầng kỹ thuật và tầng hầm thuộc sở hữu chung của 03 bên: Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC – Công ty TNHH MTV, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Đầu tư Invecon, đã được quyết toán để sử dụng với mục đích cho thuê.

+ Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC – Công ty TNHH MTV (50%).

+ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (30%).

+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Đầu tư Invecon (20%).

Công ty Cổ phần xây dựng Công nghiệp tạm hạch toán và sẽ điều chỉnh lại hạch toán sau khi các bên thống nhất phương án phân chia.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư:

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**7.189.840.281**	**7.189.840.281**	**18.683.412.860**	**18.683.412.860**
- Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Việt nam	-	-	2.325.014.550	2.325.014.550
- Công ty TNHH Xây dựng DDCN và Thương mại Hoàng Bác	-	-	3.707.956.024	3.707.956.024
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Dịch vụ Vận tải Phúc An Viên	627.370.320	627.370.320	-	-
- Công ty TNHH MTV Minh Đạt	623.502.206	623.502.206	786.005.107	786.005.107
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Vũ Quang Huy	1.526.830.000	1.526.830.000	-	-
- Công ty Cổ phần Quản lý đường bộ và xây dựng công trình Thừa Thiên Huế	653.989.000	653.989.000	104.801.000	104.801.000
- Các khoản phải trả khác	3.758.148.755	3.758.148.755	11.759.636.179	11.759.636.179
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**7.189.840.281**	**7.189.840.281**	**18.683.412.860**	**18.683.412.860**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm	31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.254.561.137	3.304.673.383	4.517.404.439	41.830.081
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.821.451.215	2.474.170.638	4.341.451.216	1.954.170.637
- Thuế thu nhập cá nhân	771.355	328.329.918	206.719.655	122.381.618
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	48.855.387.681	2.028.076.599	49.085.610.935	1.797.853.345
- Các loại thuế khác	-	9.000.000	9.000.000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	77.722.947	-	-	77.722.947
	54.009.894.335	**8.144.250.538**	**58.160.186.245**	**3.993.958.628**

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2020		Trong năm		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.558.500.000**	**1.558.500.000**	**146.500.000**	**800.000.000**	**2.212.000.000**	**2.212.000.000**
Vay cá nhân (*)	1.558.500.000	1.558.500.000	146.500.000	800.000.000	2.212.000.000	2.212.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	**1.558.500.000**	**1.558.500.000**	**146.500.000**	**800.000.000**	**2.212.000.000**	**2.212.000.000**

(*) Khoản vay cá nhân với lãi suất 0%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	**3.287.615.632**	**5.741.712.507**
- Trích trước phí bảo trì tầng hầm và tầng kỹ thuật N04 phải trả	1.583.789.767	1.583.789.767
- Trích trước chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán dự án N04	1.376.980.000	1.376.980.000
- Chi phí trích trước khác	326.845.865	2.780.942.740
Dài hạn	-	-
Cộng	**3.287.615.632**	**5.741.712.507**

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	**2.257.393.328**	**3.065.034.473**
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	2.257.393.328	3.065.034.473
Dài hạn	**903.333.334**	**925.916.668**
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	903.333.334	925.916.668
Cộng	**3.160.726.662**	**3.990.951.141**

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	-	**162.871.567**
+ Công trình dự án Cầu Tiên	-	162.871.567
Dài hạn	**53.177.754.266**	**54.412.357.217**
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	53.177.754.266	54.412.357.217
+ Phần thân công trình N04 - Trần Duy Hưng	-	593.803.524
+ Công trình tòa nhà N04 - Trần Duy Hưng	53.177.754.266	53.435.754.266
+ Công trình VICEM	-	382.799.427
Cộng	**53.177.754.266**	**54.575.228.784**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	**47.113.536.317**	**39.814.561.700**
- Kinh phí công đoàn	106.864.627	281.655.738
- Phải trả về cổ phần hóa	4.997.571.001	4.997.571.001
- Tạm ứng	11.089.591	12.913.046
- Phí bảo trì	7.382.043.651	10.548.464.234
+ Ban quản trị tòa nhà Cầu Tiên	-	-
+ Ban quản trị tòa nhà N04	*7.382.043.651*	*10.548.464.234*
- Phải trả Dự án Đông Nam Trần Duy Hưng	77.974.965	123.974.965
+ Tổng Công ty tư vấn thiết kế GT vận tải	-	*46.000.000*
+ Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội	*77.974.965*	*77.974.965*
- Lợi nhuận dự án N04 Trần Duy Hưng	28.916.538.145	21.315.048.679
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	*7.614.138.548*	*2.413.074.644*
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Tư vấn Đầu tư Invecon	*21.302.399.597*	*18.901.974.035*
- Phải trả Cổ đông	568.699.456	456.509.456
- Phải trả khác	5.052.754.881	2.078.424.581
Dài hạn	**59.194.739.714**	**59.143.239.714**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.840.441.197	1.788.941.197
- Phải trả vốn góp hợp tác kinh doanh	57.104.298.517	57.104.298.517
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	*40.788.784.655*	*40.788.784.655*
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Tư vấn Đầu tư Invecon	*16.315.513.862*	*16.315.513.862*
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	250.000.000	250.000.000
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	250.000.000	250.000.000
	106.308.276.031	**98.957.801.414**

Phải trả khác là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 36.1*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2019	**38.000.000.000**	**36.000.000**	**28.372.321.227**	**128.064.733.699**	**194.473.054.926**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	23.837.692.731	23.837.692.731
- Phân phối lợi nhuận	-	-	9.199.609.532	(68.462.455.882)	(59.262.846.350)
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	*(17.860.000.000)*	*(17.860.000.000)*
+ Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon	-	-	-	*(31.942.736.818)*	*(31.942.736.818)*
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	*9.199.609.532*	*(9.199.609.532)*	-
+ Trích lập khen thưởng phúc lợi	-	-	-	*(9.199.609.532)*	*(9.199.609.532)*
+ Trích lập quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	*(260.500.000)*	*(260.500.000)*
- Vốn khác	-	47.341.805.451	-	(47.341.805.451)	-
31/12/2019	**38.000.000.000**	**47.377.805.451**	**37.571.930.759**	**36.098.165.097**	**159.047.901.307**
01/01/2020	**38.000.000.000**	**47.377.805.451**	**37.571.930.759**	**36.098.165.097**	**159.047.901.307**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	14.413.893.713	14.413.893.713
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	2.121.732.139	(24.948.319.814)	(22.826.587.675)
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	*(11.400.000.000)*	*(11.400.000.000)*
+ Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon	-	-	-	*(8.001.489.466)*	*(8.001.489.466)*
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	*2.121.732.139*	*(2.121.732.139)*	-
+ Trích lập khen thưởng phúc lợi	-	-	-	*(3.182.598.209)*	*(3.182.598.209)*
+ Trích lập quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	*(242.500.000)*	*(242.500.000)*
31/12/2020	**38.000.000.000**	**47.377.805.451**	**39.693.662.898**	**25.563.738.996**	**150.635.207.345**

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/NQ - ĐHCĐ ngày 20/06/2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	30.068.000.000	30.068.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	7.932.000.000	7.932.000.000
Cộng	**38.000.000.000**	**38.000.000.000**

22.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	38.000.000.000	38.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	38.000.000.000	38.000.000.000
- Cổ tức đã chia	**11.400.000.000**	**17.860.000.000**

22.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2020 CP	01/01/2020 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.800.000	3.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.800.000	3.800.000
+ Cổ phiếu phổ thông	3.800.000	3.800.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.800.000	3.800.000
+ Cổ phiếu phổ thông	3.800.000	3.800.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

22.5 CÁC QUỸ

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Quỹ đầu tư phát triển	39.693.662.898	37.571.930.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dollar Mỹ (USD)	102,60	114,70

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu	**118.879.790.208**	**179.699.879.795**
- Doanh thu hợp đồng xây lắp	86.401.090.333	33.009.771.377
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.478.699.875	30.805.263.370
- Doanh thu bất động sản	-	115.884.845.048
Cộng	**118.879.790.208**	**179.699.879.795**

Doanh thu bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 36.1*

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Giá vốn hợp đồng xây lắp	83.974.885.305	32.483.815.319
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.239.940.748	15.149.634.325
- Giá vốn bất động sản	-	99.459.876.648
Cộng	**98.214.826.053**	**147.093.326.292**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.447.543.923	6.051.951.448
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	55.089
Cộng	**4.447.543.923**	**6.052.006.537**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(60.748.100)	6.024.900
- Chi phí tài chính khác	11.470	-
Cộng	**(60.736.630)**	**6.024.900**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**9.514.132.505**	**8.778.906.379**
- Chi phí nhân viên quản lý	6.304.240.734	5.823.712.418
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	3.500.002	10.220.160
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	410.231.238	395.219.172
- Thuế, phí và lệ phí	10.814.400	316.337.123
- Chi phí dự phòng	490.514.046	258.059.958
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.270.647.583	1.943.843.530
- Chi phí bằng tiền khác	24.184.502	31.514.018
Các khoản chi phí bán hàng	-	**2.740.586.603**
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.740.586.603
Cộng	**9.514.132.505**	**11.519.492.982**

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ vật tư	447.385.065	2.712.647.725
- Kinh phí hỗ trợ dựng lại kho tại mặt bằng Đại Kim	304.115.989	-
- Các khoản khác	1.178.700.706	763.934.795
Cộng	**1.930.201.760**	**3.476.582.520**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Tổn thất công trình	-	160.778.500
- Các khoản bị phạt chậm nộp thuế, BHXH	-	34.727.492
- Các khoản chi phí khác	701.249.612	542.355.983
Cộng	**701.249.612**	**737.861.975**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	34.479.606.390	22.483.243.162
- Chi phí nhân công	11.141.715.414	12.960.359.522
- Khấu hao tài sản cố định	6.263.533.263	6.386.744.772
- Thuế, phí và lệ phí	10.814.400	47.360.086.781
- Chi phí dự phòng	490.514.046	258.059.958
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.921.136.722	28.317.733.378
- Chi phí bằng tiền khác	689.403.417	76.469.700
Cộng	**111.996.723.652**	**117.842.697.273**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**16.888.064.351**	**29.871.762.703**
Các khoản chi phí không được khấu trừ	**784.583.055**	**298.587.156**
- Khấu hao ô tô có nguyên giá vượt 1,6 tỷ đồng	22.496.560	11.029.090
- Các khoản chi phí phạt chậm nộp	-	34.727.492
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không tham gia điều hành Công ty	48.000.000	48.000.000
- Chi phí không hợp lý khác	714.086.495	204.830.574
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	**17.672.647.406**	**30.170.349.859**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	**3.534.529.482**	**6.034.069.972**
Số thuế TNDN được giảm trừ theo Nghị định 114/2020/QH14	1.060.358.844	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**2.474.170.638**	**6.034.069.972**

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Lợi nhuận sau thuế	**14.413.893.713**	**23.837.692.731**
- Các khoản điều chỉnh giảm	**(4.620.542.905)**	**(13.222.532.634)**
+ Lợi nhuận sau thuế tại chi nhánh N04	(2.679.830.653)	(2.662.485.504)
+ Lợi nhuận trả các bên góp vốn tại chi nhánh N04	(583.784.384)	(8.401.489.466)
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi tạm tính (*)	(1.115.027.868)	(1.916.057.664)
+ Quỹ thưởng ban điều hành tạm tính	(241.900.000)	(242.500.000)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**9.793.350.809**	**10.615.160.097**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	3.800.000	3.800.000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**2.577**	**2.793**

(*) Trong năm, Công ty đã điều chỉnh lại chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2019 do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHCĐ ngày 20 tháng 06 năm 2020. Quỹ khen thưởng, phúc lợi dự tính được xác định bằng 10% lợi nhuận sau thuế của Công ty. Năm 2020, Công ty tạm tính quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế là 1.115.027.868 đồng.

34. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

35.1 SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	146.500.000	184.968.000
	146.500.000	**184.968.000**

35.2 SỐ TIỀN ĐÃ THỰC TRẢ GỐC VAY TRONG NĂM

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền trả gốc vay theo khế ước thông thường	400.000.000	5.455.890.407
Tiền trả gốc vay dưới hình thức bù trừ công nợ	400.000.000	2.306.984.593
	800.000.000	**7.762.875.000**

36. THÔNG TIN KHÁC

36.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu với bên liên quan	**83.178.371.741**	**30.220.759.908**
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	83.178.371.741	30.220.759.908
Mua hàng với bên liên quan	**-**	**138.894.851**
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	-	138.894.851
- Phí bảo hiểm các công trình	-	*55.000.000*
- Phí bảo lãnh các công trình, phí chuyển tiền	-	*83.894.851*
Các giao dịch khác với Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	**9.057.418.000**	**34.180.420.000**
- Cổ tức đã chi trả	9.020.400.000	14.131.960.000
+ Thanh toán bằng tiền	-	*14.131.960.000*
+ Bù trừ công nợ	*9.020.400.000*	-
- Lợi nhuận dự án N04 đã trả bằng tiền	-	20.000.000.000
- Kinh phí công đoàn chuyển cho cấp trên	37.018.000	48.460.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

36. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

36.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng	**57.002.311.026**	**39.037.022.924**
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	57.002.311.026	39.037.022.924
Phải trả khác	**48.652.923.203**	**43.451.859.299**
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	48.652.923.203	43.451.859.299
+ Lợi nhuận dự án N04 Trần Duy Hưng	*7.614.138.548*	*2.413.074.644*
+ Phải trả vốn góp hợp tác kinh doanh	*40.788.784.655*	*40.788.784.655*
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	*250.000.000*	*250.000.000*

Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban kiểm soát

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và BKS		
- Tiền lương, thưởng Ban Giám Đốc, HĐQT	1.918.747.063	1.880.198.600
- Tiền lương, thưởng Ban kiểm soát	536.978.900	447.296.680
- Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	252.000.000	252.000.000
	2.707.725.963	**2.579.495.280**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

36. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

36.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Chi tiết thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2020

		Năm 2020 VND
Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát		**252.000.000**
- Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch HĐQT	24.000.000
- Ông Nguyễn Huy Thành	Chủ tịch HĐQT (bãi nhiệm 06/2020)	24.000.000
- Ông Đỗ Xuân Đức	Thành viên HĐQT	36.000.000
- Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên HĐQT	36.000.000
- Ông Nguyễn Minh Tân	Thành viên HĐQT	36.000.000
- Ông Trần Quang Hiển	Thành viên HĐQT	36.000.000
- Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng Ban kiểm soát	24.000.000
- Ông Phạm Văn Phú	Thành viên Ban Kiểm soát	18.000.000
- Bà Lương Thị Mỹ Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	18.000.000
Lương, thưởng của Ban Giám đốc		**1.918.747.063**
- Ông Nguyễn Minh Tân	Giám đốc	535.166.807
- Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Giám đốc	488.989.134
- Ông Đỗ Xuân Đức	Phó Giám đốc	450.171.858
- Ông Trần Quang Hiển	Phó Giám đốc	444.419.264
Lương, thưởng của Ban Kiểm soát		**536.978.900**
- Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng Ban kiểm soát	276.503.400
- Ông Phạm Văn Phú	Thành viên Ban Kiểm soát	211.433.100
- Bà Lương Thị Mỹ Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	49.042.400

36.2 THÔNG TIN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Hiện nay, Công ty có thực hiện nộp tiền thuê đất với các hợp đồng sau:

- Hợp đồng thuê số: 53-2004 /TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 23/06/2004 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại số 5 (số mới 71) đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội với diện tích là 2.785 m2 để sử dụng vào mục đích xây dựng khu dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê (từ tầng 1 đến tầng 5 nhà chung cư cao 25 tầng) theo dự án đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2148/QĐ-UB ngày 21-04-2003 và Điều 1 Quyết định số 5367/QĐ-UB ngày 8-9-2003 và số 2844/QĐ-UB ngày 11-05-2004 của UBND Thành phố và phụ lục Hợp đồng thuê đất số 176/HĐTĐ/PL1-STNMT-CCQLĐĐ ngày 30/03/2017.

- Hợp đồng thuê số: 105/HĐTĐ ngày 24/04/2009 ký với bên cho thuê là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại ngõ 175, đường Nguyễn Tam Trinh, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội với diện tích là 1.773 m2 để sử dụng vào mục đích tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng làm để làm Văn phòng Xí nghiệp Xây dựng số 2 theo Điều 1, Quyết định số 934/QĐ-UB ngày 26/02/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

36. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

36.2 THÔNG TIN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT (TIẾP)

- Hợp đồng thuê số: 104/HĐTĐ ngày 24/04/2009 ký với bên cho thuê là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại số 166, phố Hồng Mai, phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội với diện tích là 1.080,6 m2 để sử dụng vào mục đích tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng làm Trụ sở Công ty theo Điều 1, Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 11/03/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Hợp đồng thuê số: 507/HĐTĐ ngày 30/10/2013 ký với bên cho thuê là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp thuê một khoảnh đất tại ô đất B8/CCTP 3 phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội với diện tích: 430 m2 đất nằm ngoài diện tích xây dựng tòa nhà để xây dựng tầng hầm; 615 m2 đất nằm ngoài diện tích xây dựng tòa nhà và tầng hầm để làm sân hè, hạ tầng nội bộ và các công trình phục vụ tòa nhà; 64 m2 đất giới hạn bởi các mốc: HLD1, 29 đến 34, HLD2 nằm trong hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế, giao để quản lý sử dụng theo quy định tại Nghị định số 118/2004/NĐ-CP ngày 10/05/2004 của Chính phủ về bảo vệ an toàn lưới điện cao áp, tuyệt đối không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định.

- Hợp đồng thuê đất hàng năm số 444/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/08/2018 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại phường Đại Kim – Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội với diện tích là: 12.607,8 m2 sử dụng vào mục đích làm kho để máy móc thiết bị sản xuất và xưởng sản xuất

36.3 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp)

36. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

36.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp đã được kiểm toán. Trong năm 2020, Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu theo biên bản thanh tra của Kiểm toán Nhà nước, cụ thể số liệu được điều chỉnh hồi tố như sau:

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	01/01/2020 Số điều chỉnh Tăng(+)/Giảm(-)
TÀI SẢN			**(91.885.314)**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	56.215.153.871	54.804.850.063	1.410.303.808
Phải thu ngắn hạn khác	4.192.250.993	4.284.136.307	(91.885.314)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.441.062.728)	(2.030.758.920)	(1.410.303.808)
NGUỒN VỐN			**(91.885.314)**
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	54.009.894.335	6.938.305.862	47.071.588.473
Chi phí phải trả ngắn hạn	5.741.712.507	52.799.246.843	(47.057.534.336)
Phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	39.814.561.700	39.976.717.700	(162.156.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	36.098.165.097	36.041.948.548	56.216.549

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Năm 2019 Số điều chỉnh Tăng(+)/Giảm(-)
Thu nhập khác	3.476.582.520	3.314.426.520	162.156.000
Chi phí khác	737.861.975	645.976.661	91.885.314
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.034.069.972	6.020.015.835	14.054.137
Lợi nhuận sau thuế TNDN	23.837.692.731	23.781.476.182	56.216.549

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Khánh Chi	Trịnh Xuân Đạo	Nguyễn Minh Tân