



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2019



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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 2019 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Huy Thành	Chủ tịch
Ông Đỗ Xuân Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên
Ông Trần Quang Hiến	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tân	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 Hiến	Phó Giám đốc
Ông Trịnh Xuân Đạo	Kế toán trưởng

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

Ban Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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 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;
- 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 hay không;



Số: 174/2020/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019*

**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 của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2020, từ trang 06 đến trang 43 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo 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 Công nghiệp tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0666-2018-112-1
Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Lê Quang Nghĩa
Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2017-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		246.823.116.431	347.775.953.788
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	128.294.186.702	115.239.484.481
Tiền	111		18.631.044.659	60.039.484.481
Các khoản tương đương tiền	112		109.663.142.043	55.200.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	10.218.101.500	224.126.400
Chứng khoán kinh doanh	121		116.693.600	116.693.600
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(60.748.100)	(54.723.200)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.162.156.000	162.156.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58.887.455.581	117.837.554.187
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	54.804.850.063	111.819.935.542
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.829.228.131	2.703.078.922
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	4.284.136.307	7.597.523.444
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(2.030.758.920)	(4.282.983.721)
Hàng tồn kho	140	8	49.345.426.672	114.396.902.179
Hàng tồn kho	141		49.345.426.672	114.396.902.179
Tài sản ngắn hạn khác	150		77.945.976	77.886.541
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	16.989.669	57.610.457
Thuế GTGT được khấu trừ	152		60.956.307	20.276.084
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		165.559.179.820	168.770.263.044
Tài sản cố định	220		84.202.208.293	97.880.151.450
Tài sản cố định hữu hình	221	12	63.992.239.879	67.606.752.733
- Nguyên giá	222		112.595.772.208	117.281.834.214
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.603.532.329)	(49.675.081.481)
Tài sản cố định vô hình	227	10	20.209.968.414	30.273.398.717
- Nguyên giá	228		24.785.465.629	34.480.399.512
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.575.497.215)	(4.207.000.795)
Bất động sản đầu tư	230	11	80.252.545.598	70.325.788.582
- Nguyên giá	231		83.606.458.334	71.882.635.426
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.353.912.736)	(1.556.846.844)
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		336.624.893	564.323.012
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	336.624.893	564.323.012
TỔNG TÀI SẢN	270		412.382.296.251	516.546.216.832

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		253.390.611.493	322.073.161.906
Nợ ngắn hạn	310		138.909.097.894	208.849.381.108
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	18.683.412.860	81.667.238.369
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		522.010.995	1.942.999.228
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	6.938.305.862	27.860.339.278
Phải trả người lao động	314		5.350.457.605	6.434.387.504
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	52.799.246.843	4.767.129.365
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16	3.065.034.473	32.628.174.001
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	39.976.717.700	35.555.820.942
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	2.212.000.000	9.789.907.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	18	162.871.567	966.848.979
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.199.039.989	7.236.536.442
Nợ dài hạn	330		114.481.513.599	113.223.780.798
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	16	925.916.668	-
Phải trả dài hạn khác	337	17	59.143.239.714	58.749.374.714
Dự phòng phải trả dài hạn	342	18	54.412.357.217	54.474.406.084
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		158.991.684.758	194.473.054.926
Vốn chủ sở hữu	410	20	158.991.684.758	194.473.054.926
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	36.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		37.571.930.759	28.372.321.227
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.041.948.548	128.064.733.699
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.260.472.366	75.447.712.538
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		23.781.476.182	52.617.021.161
TỔNG NGUỒN VỐN	440		412.382.296.251	516.546.216.832

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Khánh Chi

Kế toán trưởng



Trịnh Xuân Đạo

Giám đốc



Nguyễn Minh Tân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	179.699.879.795	432.202.340.956
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		179.699.879.795	432.202.340.956
Giá vốn hàng bán	11	23	147.093.326.292	359.064.628.910
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.606.553.503	73.137.712.046
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	6.052.006.537	1.432.346.607
Chi phí tài chính	22	25	6.024.900	165.322.291
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	149.308.291
Chi phí bán hàng	25	26	2.740.586.603	322.576.725
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	8.778.906.379	11.070.051.749
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.133.042.158	63.012.107.888
Thu nhập khác	31	27	3.314.426.520	5.415.932.348
Chi phí khác	32	28	645.976.661	2.355.857.224
Lợi nhuận khác	40		2.668.449.859	3.060.075.124
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.801.492.017	66.072.183.012
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	6.020.015.835	13.455.161.851
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.781.476.182	52.617.021.161
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	3.023	3.020
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	3.023	3.020

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Khánh Chi

Trịnh Xuân Đạo

Nguyễn Minh Tân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		217.281.836.836	399.281.630.822
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(75.214.494.534)	(123.886.337.210)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.898.576.635)	(18.586.077.205)
Tiền lãi vay đã trả	04		-	(149.308.291)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(11.112.877.477)	(27.471.677.861)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		12.796.714.508	19.362.765.332
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(96.937.934.125)	(84.177.504.191)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		34.914.668.573	164.373.491.396
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.050.000.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.719.011.691	1.779.095.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	6.869.620.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.655.919.864	1.290.389.238
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.374.931.555	8.889.104.238
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		184.968.000	7.785.661.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.455.890.407)	(13.146.756.665)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(17.963.975.500)	(82.376.447.060)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(23.234.897.907)	(87.737.542.725)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.054.702.221	85.525.052.909
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	115.239.484.481	29.714.431.572
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	128.294.186.702	115.239.484.481

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Khánh Chi

Kế toán trưởng



Trịnh Xuân Đạo



Giám đốc

Nguyễn Minh Tân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 doanh nghiệp số 0103018906 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 08 năm 2007 và được đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 08 tháng 08 năm 2016. 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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày là 38.000.000.000 đồng chia thành 3.800.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 94 người (tại ngày 31/12/2018 là 137 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG 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.

1.3 LĨNH VỰC KINH DOANH

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2019, 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 3 - Chi nhánh Công ty; Đã ngừng hoạt động từ ngày 24/12/2018, toàn bộ số liệu và các nghĩa vụ liên quan được điều chuyển về Xí nghiệp Xây dựng 6 – Chi nhánh Công ty tiếp tục theo dõi và quản lý;
 - 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 danh bổ nhiệm tại Quyết định số 20/QĐ-HĐQT ngày 03/12/2009.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (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 sửa đổi Thông tư 200) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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 này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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.

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 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.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Công ty trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ và được hoàn nhập khi giá trị thị trường của các loại chứng khoán này tăng lên.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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 có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trình bày theo giá trị thấp hơn giữa giá gốc và giá trị có thể thu hồi được. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, số tổn thất do không thu hồi được phải được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá gốc trừ dự phòng phải thu khó đòi. 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 tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 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.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.6 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác 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 tương ứng, không điều chỉnh lại chi phí khấu hao đã tính mà chỉ điều chỉnh mức khấu hao tương ứng với thời gian sử dụng còn lại của tài sản cố định.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình 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 tài sản cố định hữu hình.

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:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- 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

Công ty có đăng ký và thực hiện trích khấu hao một số máy móc thiết bị dùng cho hoạt động xây lắp theo phương pháp khấu hao nhanh.

3.7 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.8 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 02 năm.

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hoá, dịch vụ;
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hoá, dịch vụ.

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản phải trả phát sinh do mua hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ nhà cung cấp và được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm báo cáo nhưng chưa có hoá đơn, hoặc chưa có đầy đủ hồ sơ tài liệu kế toán.

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua, khách hàng chấp nhận thanh toán và xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch và cung ứng dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này (được ghi nhận khi có bằng chứng về sản lượng dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính) và xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với những trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán, doanh thu được xác định trên kết quả phần công việc đã thực sự hoàn thành trong năm.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi khoản phải thu.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng (xem phần trình bày dưới đây).

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

3.16 HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán (được khách hàng chấp nhận nếu quy định điều khoản này trong hợp đồng xây dựng) được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này phát sinh. Khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng, khoản lỗ ước tính được ghi nhận ngay vào chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh thu cung cấp dịch vụ chịu thuế suất 10%; doanh thu hợp đồng xây lắp chịu thuế suất 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 và số thuế hoãn lại.

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 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 niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.18 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 Công ty gồm Công ty mẹ, 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 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 mỗi 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 2019 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	447.867.440	488.365.893
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.183.177.219	59.551.118.588
Các khoản tương đương tiền (*)	109.663.142.043	55.200.000.000
	128.294.186.702	115.239.484.481

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các Ngân hàng Thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị cổ phiếu	116.693.600	(60.748.100)	116.693.600	(54.723.200)
+ Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (1)	116.693.600	(60.748.100)	116.693.600	(54.723.200)
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn (2)	10.162.156.000	-	162.156.000	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	10.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển	162.156.000	-	162.156.000	-
	10.278.849.600	(60.748.100)	278.849.600	(54.723.200)

(1) Là khoản đầu tư Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội tương đương với 8607 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu;

(2) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các Ngân hàng TMCP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	54.804.850.063	(2.030.758.920)	111.819.935.542	(4.282.983.721)
- Công ty Cổ phần VICEM Vật tư Vận tải Xi măng	443.995.086	-	29.914.699.896	-
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	39.037.022.924	-	42.598.023.745	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và thương mại Gỗ Việt	-	-	3.165.830.666	-
- Công ty TNHH Phát triển thương hiệu mới Báo Thanh	51.879.193	-	340.316.116	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý bất động sản UDIC	3.486.320.642	-	3.364.209.535	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hoàng Cường	-	-	3.397.672.000	-
- Công ty TNHH công trình thiết kế Nam Ninh bộ CNN - TQ	-	-	1.099.980.951	(1.099.980.951)
- Ban quản lý dự án - Sở y tế Hà Nội	890.448.229	-	890.448.229	-
- 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 TW 1	487.136.000	(487.136.000)	487.136.000	(487.136.000)
- 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 Vận tải Hồng Minh	-	-	645.078.750	(645.078.750)
- Công ty Cổ phần Trọn Gói	-	-	491.465.058	(491.465.058)
- Các khách hàng khác	9.615.789.750	(751.364.681)	24.632.816.357	(767.064.723)
Dài hạn	-	-	-	-
	54.804.850.063	(2.030.758.920)	111.819.935.542	(4.282.983.721)
Phải thu khác là các bên liên quan	39.037.022.924	-	42.598.023.745	-

(Xem chi tiết tại thuyết minh số 34.1 - Thông tin về các bên liên quan)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	4.284.136.307	-	7.597.523.444	-
- Phải thu người lao động	-	-	20.000.000	-
- Phải thu Dự án Hạ tầng Đông Nam Trần Duy Hưng	3.578.502.608	-	6.182.963.091	-
+ Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Việt nam	2.325.014.550	-	2.325.014.550	-
+ Công ty CP xây dựng Dân Dụng	-	-	947.419.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Giao thông 208	-	-	1.391.209.483	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội	603.038.274	-	603.038.274	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội	-	-	161.069.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Hà Nội	392.512.784	-	392.512.784	-
+ Các đối tượng khác	257.937.000	-	362.700.000	-
- Phải thu thuế TNCN	-	-	112.787.220	-
- Phải thu lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	532.862.375	-	138.094.317	-
- Phải thu khác	172.771.324	-	1.143.678.816	-
Dài hạn	-	-	-	-
	4.284.136.307	-	7.597.523.444	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.039.320.354	-	19.204.462.304	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	45.306.106.318	-	95.192.439.875	-
	49.345.426.672	-	114.396.902.179	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	16.989.669	57.610.457
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.989.669	57.610.457
Dài hạn	336.624.893	564.323.012
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	336.624.893	564.323.012
	<u>353.614.562</u>	<u>621.933.469</u>

10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2019	34.480.399.512	34.480.399.512
- Tăng quyền sử dụng đất dự án N04 theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước	1.449.924.859	1.449.924.859
- Phân bổ quyền sử dụng đất sang bất động sản đầu tư	(11.144.858.742)	(11.144.858.742)
31/12/2019	<u>24.785.465.629</u>	<u>24.785.465.629</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2019	(4.207.000.795)	(4.207.000.795)
- Khấu hao trong năm	(368.496.420)	(368.496.420)
31/12/2019	<u>(4.575.497.215)</u>	<u>(4.575.497.215)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2019	<u>30.273.398.717</u>	<u>30.273.398.717</u>
31/12/2019	<u>20.209.968.414</u>	<u>20.209.968.414</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	71.882.635.426	11.723.822.908	-	83.606.458.334
- Nhà	71.882.635.426	11.723.822.908	-	83.606.458.334
Giá trị hao mòn lũy kế	(1.556.846.844)	(1.797.065.892)	-	(3.353.912.736)
- Nhà	(1.556.846.844)	(1.797.065.892)	-	(3.353.912.736)
Giá trị còn lại	70.325.788.582	9.926.757.016	-	80.252.545.598
- Nhà	70.325.788.582	9.926.757.016	-	80.252.545.598

Bất động sản tăng trong năm 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

12 TÀI SẢN CÓ 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
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2019	79.650.648.533	31.557.183.147	5.628.019.198	445.983.336	117.281.834.214
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.423.781.807	-	-	-	1.423.781.807
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.809.721.995)	(1.300.121.818)	-	(6.109.843.813)
31/12/2019	81.074.430.340	26.747.461.152	4.327.897.380	445.983.336	112.595.772.208
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2019	(22.056.525.813)	(24.175.042.157)	(3.054.065.026)	(389.448.485)	(49.675.081.481)
- Khấu hao trong năm	(1.926.822.376)	(1.874.136.368)	(390.212.004)	(28.754.544)	(4.219.925.292)
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.641.413.552	650.060.892	-	5.291.474.444
31/12/2019	(23.983.348.189)	(21.407.764.973)	(2.794.216.138)	(418.203.029)	(48.603.532.329)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2019	57.594.122.720	7.382.140.990	2.573.954.172	56.534.851	67.606.752.733
31/12/2019	57.091.082.151	5.339.696.179	1.533.681.242	27.780.307	63.992.239.879

Tại ngày 31/12/2019:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 18.571.690.666 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	18.683.412.860	18.683.412.860	81.667.238.369	81.667.238.369
- Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	2.325.014.550	2.325.014.550	2.325.014.550	2.325.014.550
- Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng	-	-	947.419.000	947.419.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển & Xây dựng Giao thông 208	-	-	1.391.209.483	1.391.209.483
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 6 Hà Nội	-	-	1.192.269.000	1.192.269.000
- Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Công nghiệp và Thương mại Hoàng Bách	3.707.956.024	3.707.956.024	2.493.306.673	2.493.306.673
- Công ty Cổ phần Asohu Việt Nam	786.597.608	786.597.608	786.597.608	786.597.608
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thành An Việt Nam	-	-	253.474.459	253.474.459
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	-	-	24.334.156.560	24.334.156.560
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ và thương mại Hiện Thủy	50.000.000	50.000.000	1.582.312.300	1.582.312.300
- Các đối tượng khác	11.813.844.678	11.813.844.678	46.361.478.736	46.361.478.736
Dài hạn	-	-	-	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	18.683.412.860	18.683.412.860	81.667.238.369	81.667.238.369
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	24.334.156.560	24.334.156.560

(Xem chi tiết tại thuyết minh số 34.1 - Thông tin về các bên liên quan)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.376.902.083	12.702.377.000	14.824.717.946	1.254.561.137
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.900.258.720	6.020.015.835	11.112.877.477	3.807.397.078
- Thuế thu nhập cá nhân	127.556.217	662.195.088	788.979.950	771.355
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	15.372.147.412	2.273.048.219	15.847.342.286	1.797.853.345
- Các loại thuế khác	-	79.654.411	79.654.411	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	83.474.846	-	5.751.899	77.722.947
	27.860.339.278	21.737.290.553	42.659.323.969	6.938.305.862

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	52.799.246.843	4.767.129.365
- Trích trước giá vốn phần giá trị quyền sử dụng đất tại dự án N04	47.057.534.336	-
- Trích trước chi phí quản lý khai thác hầm B2 tòa nhà N04	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
- Trích trước chi phí sửa chữa cốp pha nhôm	-	256.416.705
- Các chi phí khác	2.780.942.740	1.549.942.893
Dài hạn	-	-
	52.799.246.843	4.767.129.365

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	3.065.034.473	32.628.174.001
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	3.065.034.473	3.366.298.401
- Doanh thu bán căn hộ nhận trước	-	1.080.057.417
- Doanh thu bán căn hộ, sàn thương mại nhận trước	-	28.181.818.183
Dài hạn	925.916.668	-
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	925.916.668	-
	3.990.951.141	32.628.174.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	39.976.717.700	35.555.820.942
- Kinh phí công đoàn	281.655.738	194.386.777
- Phải trả về cổ phần hóa	4.997.571.001	4.784.291.008
- Phí bảo trì	10.548.464.234	8.689.698.200
+ Ban quản trị tòa nhà N04	10.548.464.234	8.689.698.200
- Phải trả Dự án Đông Nam Trần Duy Hưng	123.974.965	106.000.000
+ Tổng Công ty Tư vấn thiết kế Giao thông vận tải	46.000.000	46.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng hạ tầng Phương Đông	77.974.965	60.000.000
- Lợi nhuận dự án N04 Trần Duy Hưng	21.315.048.679	17.826.657.898
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	2.413.074.644	8.872.120.468
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Tư vấn Đầu Tư Invecon	18.901.974.035	8.954.537.430
- Phải trả Cổ đông	456.509.456	827.816.456
- Phải trả liên quan đến bán căn hộ tại dự án N04	-	100.000.000
- Phải trả khác	2.253.493.627	3.026.970.603
Dài hạn	59.143.239.714	58.749.374.714
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.788.941.197	1.395.076.197
- 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 Một thành viên	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
+ TCT Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	250.000.000	250.000.000
	99.119.957.414	94.305.195.656
Phải trả khác với bên liên quan	43.451.859.299	49.910.905.123
<i>(Xem chi tiết tại thuyết minh số 34.1 - Thông tin về các bên liên quan)</i>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	162.871.567	966.848.979
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	162.871.567	966.848.979
+ Phần thân công trình N04 - Trần Duy Hưng	-	593.803.524
+ Công trình dự án Cầu Tiên	162.871.567	373.045.455
Dài hạn	54.412.357.217	54.474.406.084
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	54.412.357.217	54.474.406.084
+ Phần thân công trình N04 - Trần Duy Hưng	593.803.524	-
+ Công trình tòa nhà N04 - Trần Duy Hưng	53.435.754.266	53.524.406.084
+ Công trình VICEM	382.799.427	950.000.000
	54.575.228.784	55.441.255.063

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	2.212.000.000	2.212.000.000	184.968.000	7.762.875.000	9.789.907.000
- Vay cá nhân (1)	2.212.000.000	2.212.000.000	184.968.000	7.762.875.000	9.789.907.000
Vay dài hạn	-	-	-	-	-
	2.212.000.000	2.212.000.000	184.968.000	7.762.875.000	9.789.907.000

(1) Khoản vay cá nhân với lãi suất 0%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	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	
01/01/2018	38.000.000.000	36.000.000	26.913.304.608	249.750.557.941	314.699.862.549	
- Lãi trong năm trước	-	-	-	52.617.021.161	52.617.021.161	
- Phân phối lợi nhuận	-	-	1.459.016.619	(25.266.233.238)	(23.807.216.619)	
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	(22.040.000.000)	(22.040.000.000)	
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.459.016.619	(1.459.016.619)	-	
+ Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.459.016.619)	(1.459.016.619)	
+ Trích lập quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	(308.200.000)	(308.200.000)	
- Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon	-	-	-	(138.466.834.105)	(138.466.834.105)	
- Lợi nhuận chuyển về cho Nhà nước theo Biên bản Thanh tra Bộ Tài chính (**)	-	-	-	(10.569.778.060)	(10.569.778.060)	
31/12/2018	38.000.000.000	36.000.000	28.372.321.227	128.064.733.699	194.473.054.926	
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 nay	-	-	-	23.781.476.182	23.781.476.182	
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	9.199.609.532	(36.519.719.064)	(27.320.109.532)	
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	(17.860.000.000)	(17.860.000.000)	
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	9.199.609.532	(9.199.609.532)	-	
+ Trích lập quỹ 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)	
- Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon	-	-	-	(31.942.736.818)	(31.942.736.818)	
- 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	36.041.948.548	158.991.684.758	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2019/NQ – ĐHCĐ ngày 25/04/2019.

(**) Lợi nhuận được giữ lại ghi tăng tài sản tại dự án “Nhà ở cao tầng và dịch vụ Cầu Tiên” và “Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ N04”. Cụ thể:
+ Nhà ở cao tầng và dịch vụ Cầu Tiên: 22.868.534.658 đồng
+ Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ N04: 24.473.270.793 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC	30.068.000.000	30.068.000.000
- Công ty TNHH MTV		
- Vốn góp của các đối tượng khác	7.932.000.000	7.932.000.000
	38.000.000.000	38.000.000.000

20.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỔ TỨC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	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	17.860.000.000	22.040.000.000

20.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2019	01/01/2019
	CP	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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.800.000</i>	<i>3.800.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.800.000	3.800.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.800.000</i>	<i>3.800.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

20.5 CÁC QUỸ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	37.571.930.759	28.372.321.227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

21. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2019	01/01/2019
Ngoại tệ các loại (USD)	114,70	130,65

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây lắp	33.009.771.377	144.226.240.248
Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.805.263.370	29.955.620.020
Doanh thu bất động sản	115.884.845.048	258.020.480.688
	179.699.879.795	432.202.340.956
Doanh thu với các bên liên quan	30.220.759.908	96.809.008.655
<i>(Xem chi tiết tại thuyết minh số 34.1 - Thông tin về các bên liên quan)</i>		

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây lắp	32.483.815.319	141.508.554.037
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.149.634.325	18.008.881.397
Giá vốn bất động sản	99.459.876.648	199.547.193.476
	147.093.326.292	359.064.628.910

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.051.951.448	1.428.026.607
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	4.320.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	55.089	-
	6.052.006.537	1.432.346.607

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	149.308.291
Chi phí dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	6.024.900	16.014.000
	6.024.900	165.322.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	2.740.586.603	322.576.725
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.740.586.603	322.576.725
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	8.778.906.379	11.070.051.749
- Chi phí nhân viên quản lý	5.823.712.418	6.405.737.142
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	10.220.160	61.606.826
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	395.219.172	646.980.317
- Thuế, phí và lệ phí	316.337.123	8.366.503
- Chi phí dự phòng	258.059.958	1.389.625.094
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.943.843.530	2.517.421.368
- Chi phí bằng tiền khác	31.514.018	40.314.499
	11.519.492.982	11.392.628.474

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, công cụ dụng cụ	2.712.647.725	466.964.047
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng Đại Kim nhận được	-	2.351.048.592
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	590.000.000
Thu hồi công nợ phải thu đã xóa sổ	-	363.832.500
Các khoản khác	601.778.795	1.644.087.209
	3.314.426.520	5.415.932.348

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tồn thất Công trình	160.778.500	-
Chi phí công trình thoát nước Long Biên	-	631.026.977
Các khoản bị phạt chậm nộp thuế, BHXH	34.727.492	127.967.891
Chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng Đại Kim	-	1.183.828.182
Các khoản chi phí khác	450.470.669	413.034.174
	645.976.661	2.355.857.224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên vật liệu	22.483.243.162	43.360.069.251
Chi phí nhân công	12.960.359.522	14.667.574.952
Chi phí máy thi công	-	1.550.264.789
Khấu hao tài sản cố định	6.386.744.772	5.223.766.783
Thuế, phí và lệ phí	47.360.086.781	1.501.850.102
Chi phí dự phòng	258.059.958	1.389.625.094
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.317.733.378	15.980.030.948
Chi phí bằng tiền khác	76.469.700	3.482.038.854
	117.842.697.273	87.155.220.773

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.801.492.017	66.072.183.012
Các khoản chi phí không được khấu trừ	298.587.156	1.207.946.243
- Khấu hao ô tô có nguyên giá vượt 1,6 tỷ đồng	11.029.090	11.029.090
- Các khoản chi phí phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	34.727.492	127.967.403
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành Công ty	48.000.000	48.000.000
- Chi phí không hợp lý khác	204.830.574	1.020.949.750
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	-	4.320.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	30.100.079.173	67.275.809.255
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	6.020.015.835	13.455.161.851
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.020.015.835	13.455.161.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
- Lợi nhuận sau thuế	23.781.476.182	52.617.021.161
- Các khoản điều chỉnh giảm	(12.292.666.348)	(41.142.346.350)
+ Lợi nhuận dự án N04 dự tính phân chia cho các bên liên doanh	(10.265.229.319)	(31.942.736.818)
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi dự tính (*)	(2.027.437.029)	(9.199.609.532)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.488.809.834	11.474.674.811
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)	<u>3.023</u>	<u>3.020</u>

(*) Trong năm, Công ty đã điều chỉnh lại chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2018 do điều chỉnh tăng lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông phổ thông năm 2018 (Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2018 là 4.540VND/CP). Quỹ khen thưởng phúc lợi dự tính được xác định bằng 15% lợi nhuận sau thuế của Công ty. Trong năm 2019, Công ty tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 là 9.199.609.532 đồng theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2019/NQ - ĐHCĐ ngày 25/04/2019.

32. 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.

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

33.1 SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	184.968.000	7.785.661.000

33.2 SỐ TIỀN ĐÃ TRẢ GỐC VAY TRONG NĂM

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả gốc vay theo khế ước thông thường	5.455.890.407	13.146.756.665
Tiền trả gốc vay dưới hình thức bù trừ công nợ	2.306.984.593	-
	<u>7.762.875.000</u>	<u>13.146.756.665</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN KHÁC

34.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	2.579.495.280	2.330.854.460
- Tiền lương, thưởng Ban Giám đốc	1.880.198.600	1.638.950.050
- Tiền lương, thưởng Ban kiểm soát	447.296.680	439.904.410
- Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	252.000.000	252.000.000
<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu với bên liên quan	30.220.759.908	96.809.008.655
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	30.220.759.908	96.809.008.655
Mua hàng với bên liên quan	138.894.851	700.470.232
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	138.894.851	700.470.232
+ Phí bảo hiểm các công trình	55.000.000	93.574.202
+ Phí bảo lãnh các công trình	83.894.851	606.896.030
Các giao dịch khác với Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	34.180.420.000	78.037.081.060
- Cổ tức đã chi trả	14.131.960.000	17.439.440.000
+ Thanh toán bằng tiền	14.131.960.000	17.439.440.000
+ Bù trừ công nợ		-
- Lợi nhuận chuyển về theo Quyết định của Bộ Tài chính và Kiểm toán Nhà nước giai đoạn cổ phần hóa	-	10.569.778.060
- Lợi nhuận dự án N04 đã trả bằng tiền	20.000.000.000	50.000.000.000
- Kinh phí công đoàn chuyển cho cấp trên	48.460.000	27.863.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

34 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu khách hàng	39.037.022.924	42.598.023.745
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	39.037.022.924	42.598.023.745
Phải trả người bán	-	24.334.156.560
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	-	24.334.156.560
Phải trả khác	43.451.859.299	49.910.905.123
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	43.451.859.299	49.910.905.123
+ Lợi nhuận dự án N04 Trần Duy Hưng	2.413.074.644	8.872.120.468
+ 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

34.2 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 (TIẾP)

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

34 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.2 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
- Hợp đồng thuê số: 51/HĐTĐ ngày 17/01/2014 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 N04 tại khu đô thị mới Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội với diện tích: 5.303 m² để xây dựng mở rộng tầng hầm để xe và công trình hạ tầng kỹ thuật ô đất nằm trong Dự án đầu tư tổ hợp dịch vụ và nhà ở chung cư cao tầng để bán (Theo Điều 1 Quyết định số 4843/QĐ-UBND ngày 30/09/2010 của UBND Thành phố Hà Nội). Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày 15/09/2010 với hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm.

