



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH
BÁO CÁO TẠI CHỖ RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2019



MỤC LỤC

<u>TRANG</u>	<u>NỘI DUNG</u>
2 - 3	BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
4 - 5	BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
6 - 7	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
8	BẢO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
9	BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
10 - 34	THUYẾT MINH BẢO CÁO TẠI CHỖ

BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là "Công ty") đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2019 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hiến	Thành viên
Ông Đỗ Việt Thi	Thành viên
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Minh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Tôn Mạnh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Tài Thụ	Thành viên
Nguyễn Thị Thụy	Thành viên

Kế toán trưởng Công ty trong năm 2019 và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Thị Hoa.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh 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 riêng này, Ban Tổng 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;
- Dựa các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nếu 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; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. 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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 hướng dẫn một số điều của 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.

Tký mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Phạm Minh Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Số: 275/2020/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh

Kính gửi:

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31/03/2020, trình bày từ trang 06 đến trang 34 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán dựa trên các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 riêng 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 kế toán như danh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Chúng tôi thực hiện kiểm toán nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính, sự tuân thủ các quy chế và quản lý đầu tư xây dựng cơ bản theo các thủ tục kiểm toán thông thường, không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành. Việc này chỉ thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Y kiến của kiểm toán viên

Theo y kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phân ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu yêu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh 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 chứng nhận ĐKHNKT số: 0666-2018-112-1

Nguyễn Văn Hải
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHNKT số: 1395-2018-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019	VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.058.962.209,544	1.358.488.837,881		
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	47.164.494,544	50.132.700,595		
Tiền	111		47.164.494,544	45.132.700,595		
Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000,000		
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		482.194.426,192	514.595,938,233		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	376.754.218,905	364.124.605,504		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		56.481.003,909	71.446.741,996		
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	47.000.000,000	80.000.000,000		
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	4.992.213,820	2.057.601,775		
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(3.033,010,442)	(3.033,010,442)		
Hàng tồn kho	140	8	525.735,987,188	789.199,943,586		
Hàng tồn kho	141		525.735,987,188	789.199,943,586		
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.867.301,620	4.560.255,467		
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	-	1.162.277,654		
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	3.867.301,620	3.397,977,813		
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		132.682.799,603	134.204,685,112		
Tài sản cố định	220	9	61.856,367,073	68.592,678,028		
Tài sản cố định hữu hình	221	9	61.856,367,073	68.592,678,028		
- Nguyên giá	222		136,963,344,213	137,974,463,975		
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	10	(75,106,977,140)	(69,381,785,947)		
Bất động sản đầu tư	230	10	22,987,334,414	29,150,740,402		
- Nguyên giá	231		84,214,110,999	84,214,110,999		
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(61,226,776,585)	(55,063,370,597)		
Tài sản dài hạn	240		-	25,000,000		
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	25,000,000		
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	28,938,631,096	21,470,461,945		
Đầu tư vào công ty con	251		12,500,000,000	12,500,000,000		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17,150,000,000	9,000,000,000		
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(711,368,904)	(29,538,055)		
Tài sản dài hạn khác	260		18,900,467,020	14,965,804,737		
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	17,214,974,778	12,034,989,119		
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	28	1,685,492,242	2,930,815,618		
TỔNG TÀI SẢN	270		1.191,645,009,147	1.492,693,522,993		

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TFF)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	VND	01/01/2019	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		830.924.002.205	1.161.828.462.313	1.096.495.156.896	1.161.828.462.313
Nợ ngắn hạn	310		778.199.655.444	1.096.495.156.896	391.908.034.757	1.096.495.156.896
Phải trả người bán ngắn hạn	311		380.016.342.763	380.016.342.763	391.908.034.757	380.016.342.763
Phải trả người bán ngắn hạn	312		234.377.197.340	234.377.197.340	551.472.976.562	234.377.197.340
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313		2.046.975.044	2.046.975.044	1.154.046.960	2.046.975.044
Phải trả người lao động	314		64.853.538.550	64.853.538.550	71.037.825.341	64.853.538.550
Phải trả người lao động	315		5.171.455.364	5.171.455.364	8.160.342.635	5.171.455.364
Chi phí phải trả ngắn hạn	316		24.390.315.170	24.390.315.170	30.648.523.872	24.390.315.170
Phải trả ngắn hạn khác	317		41.277.299.674	41.277.299.674	19.424.930.800	41.277.299.674
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		26.066.531.539	26.066.531.539	22.688.475.969	26.066.531.539
Quy khen thương, phúc lợi	322		52.724.346.761	52.724.346.761	65.333.305.417	52.724.346.761
Nợ dài hạn	330		12.958.729.240	12.958.729.240	17.325.112.008	12.958.729.240
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		39.765.617.521	39.765.617.521	48.008.193.409	39.765.617.521
Dự phòng phải trả dài hạn	342					
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		360.721.006.942	330.865.060.680	330.865.060.680	330.865.060.680
Vốn chủ sở hữu	410	20	360.721.006.942	330.865.060.680	330.865.060.680	330.865.060.680
Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		18.350.075.000	18.350.075.000	18.350.075.000	18.350.075.000
Quy đầu tư phát triển	418		27.958.157.795	27.958.157.795	27.958.157.795	27.958.157.795
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		234.412.774.147	204.556.827.885	204.556.827.885	234.412.774.147
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		189.631.863.315	189.631.863.315	151.015.456.472	189.631.863.315
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		44.780.910.832	44.780.910.832	53.541.371.413	44.780.910.832
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.191.645.009.147	1.492.693.522.993	1.492.693.522.993	1.492.693.522.993

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu

Ngô Kim Dung

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Chỉ tiêu	Mã Thu yết	số minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.087.662.709,960	1.072.108.225,637
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.153,750
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	1.087.662.709,960	1.072.106.071,887
Giá vốn hàng bán	11	22	1.007.787,822,913	999,781,727,923
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		79,874,887,047	72,324,343,964
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	3,627,046,326	6,974,334,239
Chi phí tài chính	22	24	2,383,931,879	640,815,828
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	23	1,702,101,030	611,277,773
Chi phí bán hàng	25	25	134,082,545	191,648,618
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	65,469,526,897	62,013,008,579
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15,514,392,052	16,453,205,178
Thu nhập khác	31	31	40,768,841,360	54,445,299,978
Chi phí khác	32	32	22,364,858	2,852,822,982
Lợi nhuận khác	40		40,746,476,502	51,592,476,996
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56,260,868,554	68,045,682,174
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	10,234,634,346	13,711,327,916
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	1,245,323,376	792,982,845
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		44,780,910,832	53,541,371,413

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu



Ngô Kim Dung

Kế toán trưởng



Trần Thị Hoa

Tổng Giám đốc



Phạm Minh Đức

BẢO CẢO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Chi tiêu
 Mã Thu yết
 số
 minh
 Năm 2019
 VND
 Năm 2018
 VND

01	56.260.868.534	68.045.682.174	Lợi nhuận trước thuế
			Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh
			Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh
			Lãi/ổ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản
04	(7.560.745.039)	(14.812.824.248)	mục tiền tệ có gốc ngoại tệ
03	14.097.716.943	14.456.963.023	(Lãi) hoạt động đầu tư
02			Các khoản dự phòng
			Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT
			Chi phí lãi vay
05	(3.804.313.396)	(7.065.192.044)	Lãi/ổ các khoản phải thu
06	1.702.101.030	611.277.773	Tăng, giảm hàng tồn kho
07	60.695.622.435	61.235.855.392	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu
08			nhập doanh nghiệp phải nộp)
09	177.505.953	208.579.949.595	Tăng, giảm chi phải trả trước
10	263.463.956.398	29.110.239.825	Tiền lãi vay đã trả
11	(336.914.979.947)	(2.159.307.557)	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp
12	(4.017.708.005)	8.934.258.470	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh
13			Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh
14	(1.632.970.531)	(611.277.773)	Lãi/ổ các khoản phải thu
15	(12.527.240.435)	(14.455.453.548)	Tăng, giảm chi phải trả trước
16	(3.546.909.000)	(2.764.275.000)	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh
17			Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh
18	(34.302.723.132)	(129.289.909.786)	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác
19	(833.900.000)	(350.000.000)	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác
20			Tiền thu từ bán tài sản, mua các công cụ nợ của đơn vị khác
21			Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác
22	-	90.909.091	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
23	(47.000.000.000)	(86.653.418.969)	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
24	80.000.000.000	66.653.418.969	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
25	(12.000.000.000)	(9.000.000.000)	Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia
26	3.850.000.000	-	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư
27	1.466.042.550	7.070.596.499	Tiền thu từ hoạt động đầu tư
28			Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư
29	25.482.142.550	(22.188.494.410)	Tiền thu từ đi vay
30			Tiền trả nợ gốc vay
31	96.827.885.889	33.513.757.119	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu
32			Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính
33			Tiền thu từ đi vay
34	(74.975.517.015)	(22.218.826.319)	Tiền trả nợ gốc vay
35			Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính
36	(16.000.000.000)	(26.687.136.784)	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu
37			Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính
38	5.852.368.874	(15.392.205.984)	Lưu chuyển tiền thuần trong năm
39			Tiền và tương đương tiền đầu năm
40			Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ
41			Tiền và tương đương tiền cuối năm
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50	(2.968.211.708)	(166.870.610.180)	
51			
52	50.132.700.595	217.003.259.489	
53			
54	5.657	51.286	
55	47.164.494.544	50.132.700.595	
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu

(Signature)
 Ngô Kim Dung

Kế toán trưởng

(Signature)
 Trần Thị Hoa

Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức



THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước - Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo Quyết định số 205/QĐ-BXD ngày 31/10/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Hiện nay, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105077 lần đầu ngày 09/02/2006 (đăng ký thay đổi lần 9 ngày 25/06/2018) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: số 381 Đội Cấn, Phường Liễu Giai, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng chẵn).

Công ty có các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

- Xi nghiệp xây dựng số 2
- Xi nghiệp xây dựng số 4
- Xi nghiệp xây dựng số 5
- Xi nghiệp xây dựng số 7
- Xi nghiệp xây dựng số 8

Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô.

- Trụ sở chính: Số 4, Phố Hoàng Ngọc Phách, Phường Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

1.2. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;

- Phà đò;

- Chuyền bị mất bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết:

+ Thang máy, cầu thang tự động;

+ Các loại cửa tự động;

+ Hệ thống đèn chiếu sáng;

+ Hệ thống hút bụi;

+ Hệ thống âm thanh;

+ Hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;

- Đại lý du lịch. Chi tiết: Đầu tư, kinh doanh du lịch; Du lịch sinh thái, lữ hành (không bao

gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1.3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH (TIẾP)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn;
 - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng các dự án nhà ở đô thị, khu công nghiệp và các công trình xây dựng dân dụng;
 - Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất vật tu, vật liệu xây dựng;
 - Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất cầu kiện bê tông;
 - Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất phụ kiện kim loại cho xây dựng;
 - Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất gạch Ceramic, gạch xây;
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật tu, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, phụ kiện kim loại cho xây dựng, gạch Ceramic, gạch xây;
 - Xây dựng nhà các loại;
 - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
 - Cung cấp các dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
 - Dịch vụ ăn uống khác;
 - Dịch vụ phục vụ đồ uống (Đôi với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chi kim doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
 - Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đầu. Sản xuất chiết suất và chế phẩm từ chế hoặc đồ pha kèm;
 - Buôn bán thực phẩm. Buôn bán chè;
 - Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng kinh doanh: Bán lẻ chè
 - Hoạt động tư vấn quản lý: Quản lý vận hành nhà chung cư.
- Hoạt động chính của Công ty trong năm 2019 là:
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
 - Kinh doanh bất động sản;
 - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
 - Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
 - Dịch vụ ăn uống khác;
 - Dịch vụ phục vụ đồ uống.

2. CƠ SỞ LẬP BẢO CÁO VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1. CƠ SỞ LẬP BẢO 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 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.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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 CHUẨN MỨC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 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 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 (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt 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 có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỮ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÓI

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi. Công ty thực hiện trích lập các khoản dự phòng theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/09/2019 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp";

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi 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 thành lập hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2019 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2019 nhưng chưa được Bên A ghi nhận thu nhập (x) đơn giá dự thầu chia (:) cho (1+ thuế suất thuế GTGT + lợi nhuận kế hoạch ước tính).

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÓN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn 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.

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:

Thời gian sử dụng
 (năm)

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN DẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc tăng giá. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị của nhà văn phòng cho thuê tại số 381 Đồi Cầm và số 249A Thụy Khuê.

Khấu hao Bất động sản đầu tư tòa nhà cho thuê được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng, trên thời gian hữu dụng ước tính trong 15 năm.

3.8 CÁC KHOẢN DẦU TƯ TẠI CHÍN

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết:

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhân đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhân đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn công các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phi khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ lập báo cáo tài chính, cụ thể như sau: Công ty thực hiện trích lập các khoản dự phòng theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/09/2019 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Các khoản chi phí trả trước dài hạn là giá trị các công cụ, dụng cụ mua vào để phục vụ thi công là giáo, cấp pha, máy thi công, các công cụ thi công khác; thiết bị văn phòng; chi phí thi công hiệu và lợi thế thương mại. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính chi tiết như sau:

Thời gian sử dụng (năm)	Giá giáo, cấp pha	Công cụ, dụng cụ thi công	Thiết bị văn phòng	Thương hiệu, lợi thế thương mại
02 - 3,5				
02				
02				
10				

3.10 DỰ PHÒNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

Công ty thực hiện trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình xây lắp đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/09/2019 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giám giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, đồng thời căn cứ theo biên bản Hội đồng Quản trị, hợp đồng kinh tế về mức trích cụ thể cho từng công trình. Trong năm 2019, tỷ lệ trích lập dự phòng bảo hành trên tổng giá trị quyết toán là 3 - 5% đối với các công trình đã hoàn thành và bàn giao.

3.11 CHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu xây lắp: Đối với các công trình đã nghiệm thu hoàn thành theo từng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, doanh thu được ghi nhận trên cơ sở xác nhận khi nghiệm thu hoàn thành, quyết toán giá trị A - B có xác nhận của chủ đầu tư. Giá vốn được ghi nhận theo từng công trình, hàng mục công trình hoàn thành nghiệm thu trong kỳ và được xác định như sau:

$$\text{Giá vốn công trình trong năm} = \text{Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ} + \text{Chi phí phát sinh trong kỳ} - \text{Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ}$$

Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ = Khi nghiệm thu hạng mục đã thực hiện nhưng chưa nghiệm thu nhân (x) đơn giá dự thầu, đơn giá chào thầu hoặc đơn giá dự toán (chưa bao gồm thuế GTGT và lợi nhuận ước tính)

- Doanh thu kinh doanh bất động sản: là doanh thu liên quan đến các căn hộ tại dự án 379 Đồi Cầm và Dự án N01-T2 Đoàn Ngoại giao. Doanh thu được ghi nhận khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và thực hiện xây dựng bất động sản theo thiết kế của dự án.

- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Trong năm Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng tại các địa điểm 147 Đốc Ngự, 249 Thụy Khuê và 381 Đồi Cầm cũng một số dịch vụ khác.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế, chi tiết cho từng công trình, hàng mục công trình và ước tính dùng kỹ kê toán.

3.12 CHI PHÍ BỊ VAY
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất như: tại sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được công 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.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

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

3.13 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế giá trị gia tăng của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính 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 chi 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.

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

3.14 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 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 công ty con cùng tập đoàn, các bên liên quan, 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 bảo 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 nhất 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 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. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH (TIẾP)
 (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

31/12/2019	VND	01/01/2019	VND
1.475.391.343	656.369.510	44.476.331.085	5.000.000.000
45.689.103.201	-	47.164.494.544	50.132.700.595
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			
Tiền mặt			
Các khoản tương đương tiền			

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 kèm theo)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	29.650.000.000	(711.368.904)	21.500.000.000	(29.538.055)
- Đầu tư vào Công ty con	12.500.000.000	-	12.500.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô (1)	12.500.000.000	-	12.500.000.000	-
- Đầu tư vào Công ty liên kết	17.150.000.000	(711.368.904)	9.000.000.000	(29.538.055)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT (2)	17.150.000.000	(711.368.904)	9.000.000.000	(29.538.055)

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô, số vốn đã góp là 12,5 tỷ đồng chiếm 51,02% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0108113545 đăng ký lần đầu ngày 29/12/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

(2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT, số vốn đã góp là 17.150.000.000 đồng chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH
Số 381 Đội Cấn, Ba Đình, 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 kèm theo)

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	376.754.218.905	(3.033.010.442)	364.124.605.504	(3.033.010.442)
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	18.415.414.542	(262.481.604)	57.811.678.945	(262.481.604)
- Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thu Đức	18.538.368.201	-	27.755.644.542	-
- Bệnh viện Bạch Mai	24.273.137.771	-	-	-
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housingco Tân Triều)	13.208.370.447	-	-	-
- Ban QLDA ĐTXD Nhà Quốc hội & Hội trường BD mới	8.272.993.163	-	8.272.993.163	-
- Công ty Cổ phần Anh Tuấn	10.980.078.909	-	-	-
- Công ty CP TDĐT XD & DL Bảo Sơn	146.915.364.200	-	146.987.332.700	-
- Ban QLDA Quận Thanh Xuân	9.130.864.149	-	9.130.864.149	-
- Công ty Cơ khí Ô tô Hòa Bình	18.625.924.317	-	8.624.474.192	-
- Công ty Cổ phần Ford Thăng Long	13.740.251.683	-	-	-
- Công ty TNHH 19-12 Bắc Hà	12.297.596.328	-	25.297.596.328	-
- TTĐT bệnh nghề nghiệp, KCB CLC (TKV)	2.028.738.698	-	3.721.367.766	-
- Công ty TNHH Thăng Long	2.997.680.868	-	3.797.680.868	-
- Công ty Cổ phần IMPERIAL Land	5.500.000.000	-	-	-
- Công ty CP HUD3	1.726.692.988	-	1.815.138.104	-
- Cục xuất nhập cảnh	3.948.938.810	-	3.948.938.810	-
- Công ty TNHH May mặc MAKALOT Việt Nam	5.636.220.920	-	7.908.647.459	-
- Công ty CP Phát triển Tài sản VN	22.468.794.377	-	13.050.296.409	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	38.048.788.534	(2.770.528.838)	46.001.952.069	(2.770.528.838)
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-

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

7. PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về cho vay	47.000.000.000	-	80.000.000.000	-
- Ông Đỗ Ngọc Long (1)	11.500.000.000	-	-	-
- Ông Hoàng Cảnh Lâm (2)	5.500.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Năm Long (3)	20.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Hanssen (4)	10.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đồng Phú	-	-	50.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	-	-	30.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn	4.992.213.820	-	2.057.601.775	-
- Phải thu thuế TNCN	97.563.982	-	36.232.941	-
- Lãi dự thu	3.206.774.375	-	1.045.776.256	-
- Phải thu khác	1.662.333.842	-	950.053.040	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	24.500.000	-	24.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.041.621	-	1.039.538	-

(1) Theo hợp đồng số 01/2019 ngày 10/08/2019 và hợp đồng số 03/2019 ngày 01/10/2019 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và ông Đỗ Ngọc Long với lãi suất cho vay 8,5%/năm, thời hạn vay đến 01/10/2020.

(2) Theo hợp đồng số 02/2019 ngày 15/08/2019 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và ông Hoàng Cảnh Lâm với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay đến 15/08/2020.

(3) Theo hợp đồng số 04/2019 ngày 10/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Năm Long với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay đến 10/12/2020.

(4) Theo hợp đồng số 01/2018 ngày 26/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Hanssen Việt Nam với lãi suất 8%/năm, thời hạn vay đến 01/01/2020.

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 kèm theo)

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	84.102.497	-	72.753.497	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	525.651.884.691	-	789.127.190.089	-
	525.735.987.188	-	789.199.943.586	-

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 kèm theo)

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dùng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2019	63.813.494.140	55.019.236.043	18.232.314.106	909.419.686	137.974.463.975
- Mua trong năm	-	1.198.000.000	-	-	1.198.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.209.119.762)	-	-	(2.209.119.762)
31/12/2019	63.813.494.140	54.008.116.281	18.232.314.106	909.419.686	136.963.344.213
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2019	10.406.446.152	48.693.705.267	9.712.156.761	569.477.767	69.381.785.947
- Khấu hao trong năm	2.748.844.073	2.740.506.564	2.339.066.378	105.893.940	7.934.310.955
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.209.119.762)	-	-	(2.209.119.762)
31/12/2019	13.155.290.225	49.225.092.069	12.051.223.139	675.371.707	75.106.977.140
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2019	50.658.203.915	5.794.143.974	6.181.090.967	234.047.979	68.592.678.028
31/12/2019	50.658.203.915	4.783.024.212	6.181.090.967	234.047.979	61.856.367.073

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2019 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 47.908.519.528 đồng.
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2019 đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.273.377.591 đồng.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN DẦU TƯ

01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
VND	VND	VND	VND

Bất động sản đầu tư cho thuê

NGUỒN GIÁ

- Nhà	-	-	84.214.110.999
-------	---	---	----------------

GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ

- Nhà	6.163.405.988	-	61.226.776.585
-------	---------------	---	----------------

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

- Nhà	-	-	22.987.334.414
-------	---	---	----------------

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 22.987.334.414 đồng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

31/12/2019	01/01/2019	VND	VND
Ngân hàn	-	-	1.162.277.654
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	-	1.162.277.654
Dài hạn	17.214.974.778	12.034.989.119	6.477.094.379
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.830.764.248	6.477.094.379	5.557.894.740
- Tiền thuê đất khu Công nghiệp Quang Minh	5.384.210.530	5.557.894.740	13.197.266.773
	17.214.974.778		17.214.974.778

PHUYẾT 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 kèm theo)

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	380.016.342.763	380.016.342.763	391.908.034.757	391.908.034.757
- Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh VLXD An Phúc	5.300.337.000	5.300.337.000	6.321.755.500	6.321.755.500
- Doanh nghiệp Tư nhân Song Thủy	59.216.660.384	59.216.660.384	37.928.984.336	37.928.984.336
- Công ty TNHH Tâm Phát	13.222.426.470	13.222.426.470	10.301.946.050	10.301.946.050
- XN Trung Đô Nam Giang - Công ty CP Trung Đô	21.656.945.200	21.656.945.200	13.164.702.600	13.164.702.600
- Doanh nghiệp Tư nhân Vinh Thành	33.847.208.800	33.847.208.800	25.962.529.100	25.962.529.100
- Công ty CP Xây lắp và Thương mại	27.215.585.854	27.215.585.854	20.215.585.854	20.215.585.854
- Các khoản phải trả người bán khác	219.557.179.055	219.557.179.055	278.012.531.317	278.012.531.317
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Phải trả người bán là các bên liên quan	73.728.285	73.728.285	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	73.728.285	73.728.285	-	-

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 kèm theo)

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2019	Số phải nợ trong năm	Số đã nợ/Khấu trừ trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	30.614.295.330	30.614.295.330	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.213.632.550	5.213.632.550	-
- Thuế thu nhập cá nhân	554.352.909	1.550.633.079	657.704.995	1.447.280.993
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	599.694.051	2.789.280.106	2.789.280.106	599.694.051
- Các loại thuế khác	-	20.000.000	20.000.000	-
	1.154.046.960	40.187.841.065	39.294.912.981	2.046.975.044
	01/01/2019	Số phải nợ trong năm	Số đã nợ trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế GTGT	2.511.038.049	1.823.282.282	-	687.755.767
- Thuế TNDN	886.939.764	5.021.001.796	7.313.607.885	3.179.545.853
	3.397.977.813	6.844.284.078	7.313.607.885	3.867.301.620

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 kèm theo)

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÃN HẠN

31/12/2019	01/01/2019
VND	VND
234.377.197.340	551.472.976.562
-	40.372.441.506
-	13.665.587.249
8.627.148.693	26.631.463.758
-	100.774.857.508
-	17.571.898.041
5.020.000.000	-
-	8.165.096.000
7.907.669.474	76.569.623.473
53.622.450.000	275.887.105.027
159.199.929.173	

- Bệnh viện Bạch Mai
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housingco Tân Triều)
- Trung tâm thương mại và nhà ở 379 Đội Cấn
- CTCP bê tông XD HN
- Công ty CP cơ khí và XD
- Kho bạc NN Cầu Kè Trà Vinh
- Công ty HUD Building Nha Trang
- Công ty TNHH Victory Việt Nam
- Người mua trả tiền trước khác

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÃN HẠN

31/12/2019	01/01/2019
VND	VND
5.171.455.364	8.160.342.635
4.853.792.605	7.842.679.876
317.662.759	317.662.759

- Chi phí phải trả khác
- Trích trước chi phí vào các công trình

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

31/12/2019	01/01/2019
VND	VND
24.390.315.170	30.648.523.872
4.245.176.108	4.021.637.890
20.145.139.062	26.626.885.982
185.828.276	329.637.779
3.715.037.686	4.247.990.863
8.571.682.355	6.105.462.823
2.218.509.562	1.326.398.959
5.454.081.183	14.617.395.558

- Kinh phí công đoàn
- Các khoản phải trả, phải nộp khác
- Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCF
- + BQL 143 Đốc Ngừ
- + BQL 379 Đội Cấn
- + Ban quản lý 249 Thủy Khue
- + Các khoản khác

Ngân hạn

Dài hạn

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 kèm theo)

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2019		Trong năm		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	41.277.299.674	41.277.299.674	96.827.885.889	74.975.517.015	19.424.930.800	19.424.930.800
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (1)	8.000.000.000	8.000.000.000	49.240.586.215	50.240.641.215	9.000.055.000	9.000.055.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Đại La (2)	18.087.826.491	18.087.826.491	33.287.826.491	23.234.875.800	8.034.875.800	8.034.875.800
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)	14.299.473.183	14.299.473.183	14.299.473.183	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
- Vay ngắn hạn - Đối tượng khác (4)	890.000.000	890.000.000	-	-	-	890.000.000
	41.277.299.674	41.277.299.674	96.827.885.889	74.975.517.015	19.424.930.800	19.424.930.800

- (1) Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8/HĐTD ngày 02 tháng 12 năm 2019 với hạn mức tín dụng ngắn hạn tối đa là 500 tỷ đồng trong đó dư nợ tín dụng tối đa mọi thời điểm là 200 tỷ đồng (gồm hạn mức cho vay thấu chi 30 tỷ đồng). Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức là từ ngày ký hợp đồng tới hết 31/07/2020, thời hạn cho vay không quá 09 tháng đối với từng giấy nhận nợ. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng này.
- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đại La theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/8/HĐTD ngày 06/12/2019 với hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là: 250 tỷ đồng, trong đó dư nợ tín dụng tối đa là 50 tỷ đồng, sau khi bảo lãnh tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng công trình HUD Building Nha Trang hết hạn thì hạn mức giảm xuống còn 100 tỷ đồng, trong đó dư nợ tín dụng tối đa là 50 tỷ đồng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh, L/C phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn hạn mức là tới hết ngày 31/07/2020, thời hạn cho vay không quá 09 tháng đối với từng giấy nhận nợ. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng này.
- (3) Khoản vay Ngân hàng Quốc tế VIB theo hợp đồng tín dụng số 068080119 ngày 08/01/2019 bao gồm cả dư nợ tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2212/2017/VIB-BTHCM ngày 22 tháng 12 năm 2017. Loại cho vay hạn mức tín dụng ngắn hạn tối đa là 200.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng, thời hạn cho vay không quá 09 tháng đối với từng giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay thả nổi. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.
- (4) Vay đối tượng khác là vay của cán bộ công nhân viên với lãi suất từ 6,0% - 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH (TIẾP)
 (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

31/12/2019	VND	01/01/2019	VND
	12.958.729.240	17.325.112.008	Dai hạn
	2.424.137.348	1.915.204.372	- Doanh thu cho thuê Văn phòng
	162.511.994	70.881.691	+ Cho thuê Văn phòng 147 Đốc Ngừ
	1.201.871.059	1.199.105.835	+ Cho thuê Văn phòng 249 Thủy Khuê
	1.036.875.508	622.338.058	+ Cho thuê Văn phòng 381 Đội Cấn
	22.878.788	22.878.788	+ Thuế đất biên quảng cáo
	10.534.591.892	15.409.907.636	- Doanh thu xây lắp (*)
	739.002.438	7.432.500.000	+ Công trình Ford Thăng Long
	9.795.589.454	7.977.407.636	+ Chung cư Xuân Đình
	12.958.729.240	17.325.112.008	

(*) Là phần giá trị các Công trình đã xuất trước hóa đơn tuy nhiên chưa đủ điều kiện ghi nhận Doanh thu do chưa hoàn thành, nghiệm thu và quyết toán.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Là khoản trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình xây lắp đã hoàn thành và bàn giao theo các hợp đồng ký với khách hàng có điều khoản bảo hành với tỷ lệ là 3-5 % trên giá trị công trình đã được quyết toán.

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 kèm theo)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2018	80.000.000.000	18.350.075.000	27.958.157.795	172.799.698.735	299.107.931.530
- Lãi trong năm	-	-	-	53.541.371.413	53.541.371.413
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.289.863.102)	(6.289.863.102)
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	1.005.620.839	1.005.620.839
31/12/2018	80.000.000.000	18.350.075.000	27.958.157.795	204.556.827.885	330.865.060.680
01/01/2019	80.000.000.000	18.350.075.000	27.958.157.795	204.556.827.885	330.865.060.680
- Lãi trong năm	-	-	-	44.780.910.832	44.780.910.832
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(6.424.964.570)	(6.424.964.570)
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành (*)	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
- Chia cổ tức trong năm (*)	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
31/12/2019	80.000.000.000	18.350.075.000	27.958.157.795	234.412.774.147	360.721.006.942

(*) Phân phối lợi nhuận năm 2018 theo Nghị quyết số 10/CT - HDQT ngày 28/05/2019 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Ông Phạm Minh Đức	17.074.680.000	17.074.680.000
- Ông Nguyễn Văn Hiến	5.653.480.000	5.653.480.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	57.271.840.000	57.271.840.000
	80.000.000.000	80.000.000.000

20.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

20.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2019	01/01/2019
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	8.000.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

20.5 CÁC QUỸ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	27.958.157.795	27.958.157.795

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 kèm theo)

21. DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu	1.087.662.709,960	1.072.106.071,887
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	127.734.045,557	110.360.664,300
- Doanh thu hoạt động xây lắp	913.227.154,881	916.772.190,856
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.701.509,522	44.973.216,731

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Doanh thu kinh doanh bất động sản
 - Giá vốn của hoạt động xây lắp
 - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

	Năm 2019	Năm 2018
	1.007.787.822,913	999.781.727,923
	23.029.377,768	20.132.926,470
	888.356.025,448	910.769.683,969
	96.402.419,697	68.879.117,485

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TẠI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
 - Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại

	Năm 2019	Năm 2018
	3.627.040,669	6.974.282,953
	5.657	51.286
	3.627.046,326	6.974.334,239

24. CHI PHÍ TẠI CHÍNH

- Chi phí lãi vay
 - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư

	Năm 2019	Năm 2018
	1.702.101,030	611.277,773
	681.830,849	29.538,055
	2.383.931,879	640.815,828

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Năm 2019	Năm 2018
65.469.526.897	62.013.008.579
44.999.734.158	41.234.754.172
1.522.626.218	1.139.458.060
5.193.804.391	4.948.368.925
2.809.280.106	2.516.620.602
2.837.823.904	3.875.647.974
-	(8.345.785.476)
8.106.258.120	16.643.944.322
134.082.545	191.648.618
134.082.545	191.648.618
-	(8.345.785.476)
-	(8.345.785.476)

a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nhân viên quản lý

- Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng

- Chi phí khấu hao TSCĐ

- Thuế phí, lệ phí

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi

- Chi phí quản lý khác

b. Các khoản chi phí bán hàng

- Chi phí nhân viên bán hàng

c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý

doanh nghiệp

- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi

26. THU NHẬP KHÁC

Năm 2019	Năm 2018
40.768.841.360	54.445.299.978
177.272.727	90.909.091
22.691.543.516	21.327.329.046
17.763.053.771	32.824.956.091
136.971.346	202.105.750

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ

- Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương

- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình

- Thu nhập khác

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÌNH (TIẾP)

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

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Năm 2019	Năm 2018
56.260.868.554	68.045.682.174
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	
Các khoản chi phí không được khấu trừ	
- Khấu hao TSCD vượt khung	842.771.076
- Các khoản chi phí (phát)	20.154.638
- Tiền lương và phụ cấp HĐQT	276.000.000
51.286	51.286
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	
57.399.788.611	70.744.406.980
Trừ thu nhập chịu thuế trong năm	
Trừ các khoản thu nhập không phải từ hoạt động kinh doanh	
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	31.331.625.860
41.481.546.815	41.481.546.815
20%	20%
6.266.325.172	8.296.309.363
Thuế suất	
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản (1)	
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ từ hoạt động sản xuất kinh doanh	
26.068.162.751	29.262.860.164
20%	20%
5.213.632.550	5.852.572.033
Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh (2)	
Thuế TNDN tạm nộp 1% thu tiền theo tiến độ năm 2019 (3)	
174.406.964	435.575.965
1.419.730.340	1.228.558.810
Thuế TNDN đã tạm nộp 1% của HĐKD bất động sản (4)	
Truy thu thuế TNDN theo biên bản thanh tra thuế (5)	
-	355.429.365
10.234.634.346	13.711.327.916
Chi phí thuế TNDN hiện hành = (1) + (2) + (3) - (4) + (5)	

28. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI, CHI PHÍ THUẾ TNDN HOÀN LẠI

Là khoản tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiên theo tiến độ.

29. CÁC KHOẢN MỨC NGOẠI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

31/12/2019	01/01/2019
317.555.843	317.555.843
86,80	86,80
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	
Ngoại tệ các loại:	
+ USD	

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

32. SƠ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu


Ngô Kim Dung

Kế toán trưởng


Trần Thị Hoa

Tổng Giám đốc


Phạm Minh Đức