

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

|                                      | Trang   |
|--------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc        | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập            | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  | 06 - 41 |
| Bảng cân đối kế toán                 | 06 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 09      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 10 - 11 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính        | 12 - 41 |



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105782 ngày 09/12/2010 (thay đổi lần thứ 5), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                     |              |                                      |
|---------------------|--------------|--------------------------------------|
| Ông: Hoàng Văn Hòa  | Chủ tịch     |                                      |
| Ông: Trần Đăng Mạnh | Phó chủ tịch | (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 02 năm 2020) |
| Ông: Trần Anh Tuấn  | Phó chủ tịch | (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 02 năm 2020) |
| Ông: Vũ Tùng Dương  | Thành viên   |                                      |
| Bà: Trần Thị Nguyệt | Thành viên   |                                      |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Ông: Trần Đăng Mạnh | Tổng Giám đốc     |
| Ông: Cán Văn Tuấn   | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông: Vũ Tùng Dương  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông: Tổng Văn Định  | Phó Tổng Giám đốc |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                        |            |  |
|------------------------|------------|--|
| Ông: Trịnh Việt Cường  | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2020)   |
| Ông: Ngô Hữu Nam       | Trưởng ban | (Miễn nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2020) |
| Ông: Ninh Văn Nam      | Thành viên |  |
| Bà: Trần Thị Lan Nhung | Thành viên |  |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và 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 công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



---

**Trần Đăng Mạnh**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được lập ngày 23 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2021

**Nguyễn Ngọc Lân**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2018-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

| Mã số      | TÀI SẢN                               | Thuyết minh | 31/12/2020               | 01/01/2020               |
|------------|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                       |             | VND                      | VND                      |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>            |             | <b>1.076.041.772.867</b> | <b>1.128.408.225.986</b> |
| 110        | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03          | 74.319.050.260           | 115.566.671.036          |
| 111        | 1. Tiền                               |             | 61.969.478.819           | 102.067.816.077          |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền         |             | 12.349.571.441           | 13.498.854.959           |
| 120        | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn         | 04          | 19.795.023.326           | 19.894.691.824           |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn    |             | 19.795.023.326           | 19.894.691.824           |
| 130        | III. Các khoản phải thu ngắn hạn      |             | <b>508.902.671.041</b>   | <b>468.872.807.897</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 05          | 477.618.482.516          | 447.785.559.563          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn   | 06          | 46.281.410.787           | 39.188.366.238           |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác             | 07          | 24.186.171.469           | 26.703.469.678           |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi |             | (39.183.393.731)         | (44.804.587.582)         |
| 140        | IV. Hàng tồn kho                      | 09          | <b>470.015.823.938</b>   | <b>520.915.564.071</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                       |             | 475.788.743.547          | 523.664.564.071          |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho     |             | (5.772.919.609)          | (2.749.000.000)          |
| 150        | V. Tài sản ngắn hạn khác              |             | <b>3.009.204.302</b>     | <b>3.158.491.158</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn         | 13          | 3.009.204.302            | 3.158.491.158            |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | 31/12/2020               | 01/01/2020               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |  |             | VND                      | VND                      |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>123.581.530.345</b>   | <b>135.833.182.917</b>   |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                  |             | <b>4.734.900.397</b>     | <b>6.362.349.049</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 10          | 4.675.050.397            | 6.264.699.049            |
| 222        | - Nguyên giá                               |             | 68.171.744.710           | 71.318.616.845           |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (63.496.694.313)         | (65.053.917.796)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                 | 11          | 59.850.000               | 97.650.000               |
| 228        | - Nguyên giá                               |             | 189.000.000              | 189.000.000              |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (129.150.000)            | (91.350.000)             |
| <b>230</b> | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>             | <b>12</b>   | <b>80.267.386.112</b>    | <b>85.394.762.649</b>    |
| 231        | - Nguyên giá                               |             | 120.198.236.216          | 120.241.791.271          |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (39.930.850.104)         | (34.847.028.622)         |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>        |             | <b>-</b>                 | <b>46.929.636</b>        |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         |             | -                        | 46.929.636               |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>        | <b>04</b>   | <b>28.774.941.986</b>    | <b>28.774.941.986</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 30.800.000.000           | 30.800.000.000           |
| 254        | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (2.025.058.014)          | (2.025.058.014)          |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>9.804.301.850</b>     | <b>15.254.199.597</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 13          | 9.789.351.026            | 14.975.008.558           |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 33          | 14.950.824               | 279.191.039              |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>1.199.623.303.212</b> | <b>1.264.241.408.903</b> |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | 31/12/2020               | 01/01/2020               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |  |             | VND                      | VND                      |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                |             | <b>1.001.238.468.151</b> | <b>1.067.837.161.186</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                |             | <b>992.778.523.829</b>   | <b>1.058.082.249.306</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                       | 15          | 533.300.873.743          | 571.821.871.831          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                 | 16          | 164.876.247.822          | 116.219.385.781          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước               | 17          | 2.322.706.213            | 958.385.391              |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                           |             | 12.551.104.172           | 18.940.236.774           |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                         | 18          | 8.571.618.471            | 5.986.955.252            |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                 | 20          | 87.436.751.737           | 85.076.274.889           |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                            | 19          | 64.542.082.835           | 64.881.082.353           |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                 | 14          | 110.720.840.952          | 188.593.121.941          |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                        | 21          | 5.852.343.159            | 2.786.618.854            |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi                         |             | 2.603.954.725            | 2.818.316.240            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                |             | <b>8.459.944.322</b>     | <b>9.754.911.880</b>     |
| 338        | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                  | 14          | -                        | 868.911.880              |
| 342        | 2. Dự phòng phải trả dài hạn                         | 21          | 8.459.944.322            | 8.886.000.000            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                             |             | <b>198.384.835.061</b>   | <b>196.404.247.717</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                             | <b>22</b>   | <b>198.384.835.061</b>   | <b>196.404.247.717</b>   |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                            |             | 80.000.000.000           | 80.000.000.000           |
| 411a       | <i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>         |             | <i>80.000.000.000</i>    | <i>80.000.000.000</i>    |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                              |             | 36.751.678.000           | 36.751.678.000           |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                             |             | 53.624.781.778           | 52.419.793.293           |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                 |             | 28.008.375.283           | 27.232.776.424           |
| 421a       | <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i> |             | <i>16.322.799.454</i>    | <i>15.182.891.573</i>    |
| 421b       | <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>                   |             | <i>11.685.575.829</i>    | <i>12.049.884.851</i>    |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                           |             | <b>1.199.623.303.212</b> | <b>1.264.241.408.903</b> |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2020              | Năm 2019              |
|-------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
|       |  |             | VND                   | VND                   |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 24          | 869.331.382.211       | 918.426.918.690       |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -                     | -                     |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 869.331.382.211       | 918.426.918.690       |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 25          | 836.903.550.669       | 871.572.281.477       |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 32.427.831.542        | 46.854.637.213        |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 26          | 517.291.091           | 406.323.319           |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 27          | 9.503.059.921         | 14.601.113.760        |
| 23    | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                   |             | <i>9.503.059.921</i>  | <i>14.601.113.760</i> |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 28          | 1.383.000.002         | -                     |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 29          | 12.848.118.079        | 20.189.525.946        |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 9.210.944.631         | 12.470.320.826        |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 30          | 7.966.595.403         | 3.119.329.253         |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 31          | 857.188.506           | 413.339.750           |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | 7.109.406.897         | 2.705.989.503         |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 16.320.351.528        | 15.176.310.329        |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 32          | 3.458.772.691         | 3.020.142.091         |
| 52    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 33          | 264.240.215           | 106.283.387           |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | <b>12.597.338.622</b> | <b>12.049.884.851</b> |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 34          | <b>1.575</b>          | <b>1.506</b>          |

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2020<br>VND   | Năm 2019<br>VND   |
|--|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |  |             |                   |                   |
| 01   | 1. Lợi nhuận trước thuế  |             | 16.320.351.528    | 15.176.310.329    |
|  | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |             | 13.631.296.008    | 21.144.327.802    |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | 6.475.359.580     | 7.134.966.167     |
| 03   | - Các khoản dự phòng   |             | 42.394.385        | 41.843.922        |
| 05   | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (2.389.517.878)   | (633.596.047)     |
| 06   | - Chi phí lãi vay  |             | 9.503.059.921     | 14.601.113.760    |
| 08   | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | 29.951.647.536    | 36.320.638.131    |
| 09   | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | (34.408.669.293)  | 1.237.366.294     |
| 10   | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | 47.919.375.579    | 42.812.947.767    |
| 11   | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 8.107.921.377     | 61.196.123.877    |
| 12   | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | 5.334.944.388     | (9.910.478.109)   |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả  |             | (9.448.732.688)   | (14.101.113.760)  |
| 15   | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (4.103.714.720)   | (4.131.335.887)   |
| 17   | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (1.872.420.364)   | (1.542.275.000)   |
| 20   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  |             | 41.480.351.815    | 111.881.873.313   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |                   |                   |
| 21   | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |             | (38.636.364)      | (30.340.909)      |
| 22   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |             | 2.146.773.705     | 227.272.728       |
| 23   | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (3.474.951.053)   | -                 |
| 24   | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 3.703.308.007     | -                 |
| 27   | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 496.044.475       | 381.486.372       |
| 30   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  |             | 2.832.538.770     | 578.418.191       |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                   |                   |
| 33   | 1. Tiền thu từ đi vay  |             | 179.948.161.516   | 336.426.188.366   |
| 34   | 2. Tiền trả nợ gốc vay   |             | (258.689.354.385) | (367.676.225.661) |
| 36   | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |             | (6.819.318.492)   | (26.403.781.350)  |
| 40   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   |             | (85.560.511.361)  | (57.653.818.645)  |
| 50   | Lưu chuyển tiền thuần trong năm  |             | (41.247.620.776)  | 54.806.472.859    |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU                          | Thuyết minh | Năm 2020<br>VND | Năm 2019<br>VND |
|-------|-----------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm  |             | 115.566.671.036 | 60.760.198.177  |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03          | 74.319.050.260  | 115.566.671.036 |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng

Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105782 ngày 09/12/2010 (thay đổi lần thứ 5), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Báo cáo tài chính là: 80.000.000.000 đồng; Tương đương 8.000.000 cổ phần; Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 271 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 266 người.)

#### Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông (cầu, đường, sân bay, bến cảng), thủy lợi (đê, đập, kênh mương), bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, thương mại du lịch (lữ hành nội địa, quốc tế);
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển giao (BOT) các dự án giao thông, thủy điện;
- Xây dựng và lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, các công trình cấp thoát nước và trạm bơm;
- Lắp đặt và sửa chữa các thiết bị cơ điện nước công trình, thiết bị điện dân dụng, công nghiệp, điện máy, điện lạnh và gia nhiệt;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị, các loại vật tư, xăng dầu, vật liệu xây dựng.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Do dịch bệnh Covid - 19 ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện một số công trình của Công ty dẫn đến doanh thu năm 2020 giảm 5,35% và Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 30,79% so với năm 2019.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

| Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:    | Địa chỉ          | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|------------------|----------------------------|
| Văn phòng Công ty                        | Thành phố Hà Nội | Hoạt động xây dựng         |
| Chi nhánh Xây dựng số 102                | Thành phố Hà Nội | Hoạt động xây dựng         |
| Chi nhánh Xây dựng số 103                | Thành phố Hà Nội | Hoạt động xây dựng         |
| Chi nhánh Xây dựng số 106                | Thành phố Hà Nội | Hoạt động xây dựng         |
| Chi nhánh Xây dựng và Phát triển Hạ tầng | Thành phố Hà Nội | Hoạt động xây dựng         |
| Chi nhánh Gia công Cơ khí                | Thành phố Hà Nội | Hoạt động xây dựng         |
| Chi nhánh Lắp máy Điện nước và Xây dựng  | Thành phố Hà Nội | Hoạt động xây dựng         |
| Ban Quản lý Các dự án Phát triển nhà     | Thành phố Hà Nội | Quản lý dự án bất động sản |

Thông tin về công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành 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.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở hợp cộng số liệu Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán độc lập của Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được 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 vào công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 và 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.

## 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc             | 06 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị                  | 06 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn    | 06 - 10 năm |
| - Tài sản cố định dùng trong quản lý | 03 - 06 năm |
| - Phần mềm kế toán                   | 5 năm       |

#### 2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25 năm |
|--------------------------|-------------|

#### 2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

#### 2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

#### 2.14. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.



### 2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### 2.17. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 1% đến 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

### 2.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

### 2.19. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: Khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

## 2.20. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền sở hữu hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### **2.21. Giá vốn hàng bán**

Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm trước được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán. Đối với giá vốn của các công trình xây lắp được ghi nhận căn cứ trên chi phí đã phát sinh để thực hiện phần công việc đã được chủ đầu tư nghiệm thu, chấp nhận thanh toán và phù hợp doanh thu ghi nhận. Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản được kết chuyển căn cứ trên tỷ lệ lợi nhuận dự toán.

## 2.22. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

### c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

## 2.24. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

## 2.25. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.26. Thông tin bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 31/12/2020            | 01/01/2020             |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                 | VND                   | VND                    |
| Tiền mặt                        | 1.329.241.665         | 1.075.915.475          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 60.640.237.154        | 100.991.900.602        |
| Các khoản tương đương tiền      | 12.349.571.441        | 13.498.854.959         |
|                                 | <b>74.319.050.260</b> | <b>115.566.671.036</b> |

Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng có giá trị 12.349.571.441 đồng được gửi tại các Ngân hàng thương mại Cổ phần với lãi suất từ 3,6% đến 3,9%/năm.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                      | 31/12/2020            |          | 01/01/2020            |          |
|----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                      | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|                      | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 19.795.023.326        | -        | 19.894.691.824        | -        |
|                      | <b>19.795.023.326</b> | <b>-</b> | <b>19.894.691.824</b> | <b>-</b> |

Tại ngày 31/12/2020, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại nhỏ hơn 12 tháng giá trị 19.795.023.326 đồng được gửi tại các Ngân hàng thương mại Cổ phần với lãi suất từ 3,9%/năm đến 6,0%/năm. Trong đó, giá trị tiền gửi có kỳ hạn tại thời điểm 31/12/2020 đang được sử dụng để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay là 4.032.600.000 đồng. (Chi tiết xem thêm tại Thuyết minh số 14.)

b) Đầu tư vào công ty liên kết

|   | 31/12/2020            |                        | 01/01/2020            |                        |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Giá gốc               | Dự phòng               | Giá gốc               | Dự phòng               |
|   | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân | 30.800.000.000        | (2.025.058.014)        | 30.800.000.000        | (2.025.058.014)        |
|   | <b>30.800.000.000</b> | <b>(2.025.058.014)</b> | <b>30.800.000.000</b> | <b>(2.025.058.014)</b> |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

| Tên công ty liên kết                              | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân | Hà Nội                     | 22%           | 22%                    | Kinh doanh bất động sản    |

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 40.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|   | 31/12/2020             |                         | 01/01/2020             |                         |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|   | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                        |                         |                        |                         |
| - Công ty Cổ phần Phát triển TN   | 20.685.488.176         | -                       | 37.574.221.598         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T  | 31.609.410.155         | -                       | 37.962.678.691         | -                       |
| - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP                                   | 10.165.354.850         | (1.323.924.926)         | 11.641.594.909         | (1.323.924.926)         |
| - Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần                                   | -                      | -                       | 12.692.084.000         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Ngôi nhà Mới                               | 33.635.315.018         | -                       | 19.320.433.845         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Intimex Việt Nam                                      | 12.852.125.802         | -                       | 26.224.854.359         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Ngân Anh                        | 852.821.949            | -                       | 39.533.321.373         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội                                  | 113.179.060.995        | -                       | 19.450.991.939         | -                       |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                    | 254.638.905.571        | (36.443.488.161)        | 243.385.378.849        | (41.760.682.012)        |
|   | <b>477.618.482.516</b> | <b>(37.767.413.087)</b> | <b>447.785.559.563</b> | <b>(43.084.606.938)</b> |
| <b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>        | <b>10.165.354.850</b>  | <b>(1.323.924.926)</b>  | <b>11.641.594.909</b>  | <b>(1.323.924.926)</b>  |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | 31/12/2020            |          | 01/01/2020            |          |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|   | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| - Công ty TNHH Intecc                                 | 10.157.046.036        | -        | 13.140.145.656        | -        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Cơ điện Đại Dương | -                     | -        | 3.704.963.245         | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam | 7.575.053.511         | -        | 4.651.726.406         | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Contech                    | 6.392.030.340         | -        | -                     | -        |
| - Các khoản trả trước người bán khác                  | 22.157.280.900        | -        | 17.691.530.931        | -        |
|   | <b>46.281.410.787</b> | <b>-</b> | <b>39.188.366.238</b> | <b>-</b> |

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|   | 31/12/2020            |                        | 01/01/2020            |                        |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
|   | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| - Tạm ứng cho các cá nhân và các đội thi công | 13.097.435.716        | -                      | 17.726.867.027        | -                      |
| - Ký cược, ký quỹ                             | 18.490.000            | -                      | 18.490.000            | -                      |
| - Phải thu tiền Bảo hiểm                      | 328.714.531           | -                      | 350.270.659           | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thăng Long  | 772.500.000           | (772.500.000)          | 772.500.000           | (772.500.000)          |
| - Phải thu khác                               | 9.969.031.222         | (643.480.644)          | 7.835.341.992         | (947.480.644)          |
|   | <b>24.186.171.469</b> | <b>(1.415.980.644)</b> | <b>26.703.469.678</b> | <b>(1.719.980.644)</b> |

## 8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

|   | 31/12/2020            |                        | 01/01/2020            |                        |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|   | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |                       |                        |                       |                        |
| + Công ty TNHH Tân Long   | 7.439.869.743         | -                      | 7.439.869.743         | -                      |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân  | 7.260.228.770         | -                      | 7.260.228.770         | -                      |
| + Các đối tượng khác  | 24.751.257.160        | 267.961.942            | 30.107.489.069        | 3.000.000              |
|   | <b>39.451.355.673</b> | <b>267.961.942</b>     | <b>44.807.587.582</b> | <b>3.000.000</b>       |

9. HÀNG TỒN KHO

|                                       | 31/12/2020             |                        | 01/01/2020             |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|                                       | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| - Nguyên liệu, vật liệu               | 2.081.617.215          | -                      | 14.522.541.083         | -                      |
| - Công cụ, dụng cụ                    | 14.081.100             | -                      | 139.137.592            | -                      |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 429.292.135.927        | -                      | 480.744.919.491        | -                      |
| - Thành phẩm                          | 760.965.905            | -                      | 760.965.905            | -                      |
| - Hàng hóa                            | 43.639.943.400         | (5.772.919.609)        | 27.497.000.000         | (2.749.000.000)        |
|                                       | <b>475.788.743.547</b> | <b>(5.772.919.609)</b> | <b>523.664.564.071</b> | <b>(2.749.000.000)</b> |

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

|   | 31/12/2020             |          | 01/01/2020             |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|   | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>                      | <b>28.610.527.433</b>  | -        | <b>124.184.273.505</b> | -        |
| Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower   | -                      | -        | 90.243.984.401         | -        |
| Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn        | -                      | -        | 3.482.874.918          | -        |
| Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*) | 28.610.527.433         | -        | 30.457.414.186         | -        |
| <i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>         | <b>400.681.608.494</b> | -        | <b>356.560.645.986</b> | -        |
| Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Nhà ở Vinh - Nghệ An           | 99.040.948.499         | -        | 57.351.920.210         | -        |
| Trung tâm thương mại Vincom Huế                                   | 1.662.430.608          | -        | 5.404.573.622          | -        |
| VinCity Ocean Park - Khu Biệt thự thấp tầng                       | 127.185.793.579        | -        | 62.410.420.847         | -        |
| Công trình khác   | 172.792.435.808        | -        | 231.393.731.307        | -        |
|   | <b>429.292.135.927</b> | -        | <b>480.744.919.491</b> | -        |

(\*) Dự án Đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B:

- Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh;

- Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích đất 70,1 ha;

- Tổng mức đầu tư: 440 tỷ đồng;

- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2020: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

(Xem thêm tại Thuyết minh số 37).



### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị  | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | TSCĐ dùng<br>trong quản lý | Cộng                  |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                               | VND                       | VND                   | VND                                | VND                        | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                       |                                    |                            |                       |
| Số dư đầu năm                 | 2.053.690.178             | 59.096.288.127        | 6.088.201.630                      | 4.080.436.910              | 71.318.616.845        |
| - Mua trong năm               | -                         | -                     | -                                  | 38.636.364                 | 38.636.364            |
| - Thanh lý, nhượng bán        | (193.346.551)             | (2.992.161.948)       | -                                  | -                          | (3.185.508.499)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>1.860.343.627</b>      | <b>56.104.126.179</b> | <b>6.088.201.630</b>               | <b>4.119.073.274</b>       | <b>68.171.744.710</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                       |                                    |                            |                       |
| Số dư đầu năm                 | 2.053.690.178             | 55.040.855.384        | 5.973.459.250                      | 1.985.912.984              | 65.053.917.796        |
| - Khấu hao trong năm          | -                         | 720.734.012           | 114.742.380                        | 518.261.706                | 1.353.738.098         |
| - Thanh lý, nhượng bán        | (193.346.551)             | (2.717.615.030)       | -                                  | -                          | (2.910.961.581)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>1.860.343.627</b>      | <b>53.043.974.366</b> | <b>6.088.201.630</b>               | <b>2.504.174.690</b>       | <b>63.496.694.313</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                       |                                    |                            |                       |
| Tại ngày đầu năm              | -                         | 4.055.432.743         | 114.742.380                        | 2.094.523.926              | 6.264.699.049         |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>-</b>                  | <b>3.060.151.813</b>  | <b>-</b>                           | <b>1.614.898.584</b>       | <b>4.675.050.397</b>  |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 59.029.645.618 VND

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Hệ thống phần mềm kế toán. Tại ngày 31/12/2020, tài sản cố Nguyên giá và Giá trị hao mòn lũy kế lần lượt là 189.000.000 đồng và 129.150.000 đồng, số khấu hao trong năm 2020 là 37.800.000 đồng.

### 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty gồm Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn.

Tại ngày 31/12/2020, Bất động sản đầu tư có Nguyên giá và giá trị Hao mòn lũy kế lần lượt là 120.198.236.216 đồng và 39.930.850.104 đồng, số khấu hao trong năm 2020 là 5.083.821.482 đồng.

Hiện tại, Tòa nhà số 59 Quang Trung đang được Công ty dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay. Giá trị còn lại của tài sản thế chấp tại 31/12/2020 là 6.471.533.476 đồng.

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                             | 31/12/2020           | 01/01/2020            |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                             | VND                  | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>          |                      |                       |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 3.009.204.302        | 3.154.590.928         |
| - Các khoản khác            | -                    | 3.900.230             |
|                             | <b>3.009.204.302</b> | <b>3.158.491.158</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>           |                      |                       |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 9.789.351.026        | 14.975.008.558        |
|                             | <b>9.789.351.026</b> | <b>14.975.008.558</b> |

14. CÁC KHOẢN VAY

|   | 01/01/2020           |                       | Trong năm       |                      | 31/12/2020      |                       |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
|   | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Tăng            | Giảm                 | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
|   | VND                  | VND                   | VND             | VND                  | VND             | VND                   |
| a) Vay ngắn hạn   |                      |                       |                 |                      |                 |                       |
| - Vay ngắn hạn  | 188.044.335.505      | 188.044.335.505       | 179.948.161.516 | 257.271.656.069      | 110.720.840.952 | 110.720.840.952       |
| + Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch (1)              | 97.462.710.347       | 97.462.710.347        | 54.867.990.152  | 108.587.793.279      | 43.742.907.220  | 43.742.907.220        |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2) | 60.401.320.262       | 60.401.320.262        | 124.213.732.375 | 145.733.797.781      | 38.881.254.856  | 38.881.254.856        |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (3)               | 18.658.000.000       | 18.658.000.000        | -               | -                    | 18.658.000.000  | 18.658.000.000        |
| + Các khoản vay khác (4)  | 11.522.304.896       | 11.522.304.896        | 866.438.989     | 2.950.065.009        | 9.438.678.876   | 9.438.678.876         |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả                                       | 548.786.436          | 548.786.436           | 868.911.880     | 1.417.698.316        | -               | -                     |
| + Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch                  | 548.786.436          | 548.786.436           | 868.911.880     | 1.417.698.316        | -               | -                     |
| b) Vay dài hạn  |                      |                       |                 |                      |                 |                       |
| - Vay dài hạn   | 1.417.698.316        | 1.417.698.316         | -               | 1.417.698.316        | -               | -                     |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch                    | 1.417.698.316        | 1.417.698.316         | -               | 1.417.698.316        | -               | -                     |
|   | <b>1.417.698.316</b> | <b>1.417.698.316</b>  | <b>-</b>        | <b>1.417.698.316</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>              |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng                                 | (548.786.436)        | (548.786.436)         | (868.911.880)   | (1.417.698.316)      | -               | -                     |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng  | <b>868.911.880</b>   | <b>868.911.880</b>    |                 |                      |                 |                       |

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) - Chi nhánh Sở giao dịch theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số REF1928900235 ngày 23 tháng 10 năm 2019 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 350.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C thực hiện các công trình thi công, xây lắp;
  - + Thời hạn vay: Không vượt quá 9 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng kế ước nhận nợ;
  - + Phương thức bảo đảm: Quyền đòi nợ từ các Hợp đồng thi công của Bên được cấp tín dụng do SeABank tài trợ;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 43.742.907.220 đồng.
- (2) Khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội bao gồm 2 hợp đồng:
- a) Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 01/2019/134616/HĐTD ngày 31 tháng 10 năm 2019 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 đồng trong đó giới hạn cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C trừ kỷ quỹ là 200.000.000.000 đồng, hạn mức trên bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2018/134616/HĐTD ngày 31 tháng 10 năm 2018 và các văn bản sửa đổi bổ sung;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
  - + Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
  - + Phương thức bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng đảm bảo sau:  
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 (số công chứng 344; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD) và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/134616/2015/HĐTC ngày 31/07/2015 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2010/HĐBĐ ngày 19/04/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng tiền gửi số 01/2020/HĐTG.211.134616 ngày 09/11/2020 giá trị 4.032.600.000 đồng và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Các hợp đồng bảo đảm khác được giao kết sau ngày ký Hợp đồng tín dụng.

b) Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 01/2020/134616/HĐTD ngày 29 tháng 12 năm 2020 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:

- + Hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 đồng trong đó giới hạn cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C trừ kỷ quỹ là 200.000.000.000 đồng, hạn mức trên bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/134616/HĐTD ngày 31 tháng 10 năm 2019 và các văn bản sửa đổi bổ
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
- + Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
- + Phương thức bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng đảm bảo sau:  
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 (số công chứng 344; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD) và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/134616/2015/HĐTC ngày 31/07/2015 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2010/HĐBĐ ngày 19/04/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Các hợp đồng bảo đảm khác được giao kết sau ngày ký Hợp đồng tín dụng.

(3) Hợp đồng vay vốn số HĐ 01/2011/VX ngày 09 tháng 05 năm 2011 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân bao gồm các điều

- + Hạn mức cho vay: 19.580.000.000 đồng;
- + Thời hạn vay: Bắt đầu từ ngày 09 tháng 05 năm 2011 đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn;
- + Lãi suất cho vay: 0%;
- + Phương thức bảo đảm: Không có tài sản đảm bảo;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 18.658.000.000 đồng.

(4) Các khoản vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ xây dựng công trình với lãi suất thỏa thuận được điều chỉnh tại từng thời điểm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và thời hạn vay sẽ được thỏa thuận gia hạn tại các thời điểm đáo hạn.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2020             |                        | 01/01/2020             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|   | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b> |                        |                        |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam             | 16.422.984.031         | 16.422.984.031         | 12.324.827.528         | 12.324.827.528         |
| - Công ty TNHH Thương mại Thép Quang Minh                         | 4.289.638.155          | 4.289.638.155          | 5.915.041.025          | 5.915.041.025          |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Duy Khánh                | 63.247.131.469         | 63.247.131.469         | 41.532.698.366         | 41.532.698.366         |
| - Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh                      | 40.475.825.659         | 40.475.825.659         | 60.635.653.155         | 60.635.653.155         |
| - Công ty Cổ phần VGHAU   | 16.063.955.370         | 16.063.955.370         | 11.184.246.577         | 11.184.246.577         |
| - Phải trả các đối tượng khác                                     | 392.801.339.059        | 392.801.339.059        | 440.229.405.180        | 440.229.405.180        |
|   | <b>533.300.873.743</b> | <b>533.300.873.743</b> | <b>571.821.871.831</b> | <b>571.821.871.831</b> |

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2020             | 01/01/2020             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Ban quản lý Công trình Xây dựng Phát triển Đô thị                                 | 9.373.479.500          | 9.373.479.500          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thanh Trì                                     | 13.625.507.250         | 13.625.507.250         |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T  | 12.588.124.782         | 26.778.540.773         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội  | 3.263.000.000          | 21.422.508.420         |
| - Công ty TNHH MTV Tư vấn và Kinh doanh Bất động sản TCO                            | 18.928.973.386         | 22.594.704.231         |
| - Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Tỉnh Hà Tĩnh | 25.770.000.000         | -                      |
| - Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai                                   | 20.904.000.000         | -                      |
| - Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần   | 18.200.000.000         | -                      |
| - Các khoản người mua trả tiền trước khác   | 42.223.162.904         | 22.424.645.607         |
|   | <b>164.876.247.822</b> | <b>116.219.385.781</b> |

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                               | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                 | VND                 | VND                   | VND                      | VND                  | VND                  |
| - Thuế giá trị gia tăng       | -                   | 847.872.035         | 17.173.487.235        | 16.069.623.837           | -                    | 1.951.735.433        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp  | -                   | 52.416.861          | 4.370.535.484         | 4.103.714.720            | -                    | 319.237.625          |
| - Thuế thu nhập cá nhân       | -                   | 58.096.495          | 487.108.094           | 493.471.434              | -                    | 51.733.155           |
| - Thuế nhà đất, tiền thuế đất | -                   | -                   | 2.534.117.863         | 2.534.117.863            | -                    | -                    |
| - Các loại thuế khác          | -                   | -                   | 3.000.000             | 3.000.000                | -                    | -                    |
|                               | -                   | <b>958.385.391</b>  | <b>24.568.248.676</b> | <b>23.203.927.854</b>    | -                    | <b>2.322.706.213</b> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2020           | 01/01/2020           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| - Chi phí lãi vay   | 54.327.233           | -                    |
| - Trích trước chi phí đối với Dự án kinh doanh Bất động sản | 3.421.558.871        | 1.940.088.638        |
| - Trích trước chi phí đối với Công trình xây lắp            | 4.892.706.429        | 3.886.555.633        |
| - Chi phí phải trả khác                                     | 203.025.938          | 160.310.981          |
|   | <b>8.571.618.471</b> | <b>5.986.955.252</b> |

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|   | 31/12/2020            | 01/01/2020            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| - Kinh phí công đoàn  | 12.859.940.158        | 14.073.790.667        |
| - Kinh phí Đảng   | 4.446.653.769         | 4.969.553.769         |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                | 1.690.142.811         | 509.461.303           |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                         | 45.545.346.097        | 45.328.276.614        |
| + <i>Phí bảo trì giữ hộ Ban Quản trị các Dự án Chung cư</i> | 30.380.063.168        | 34.084.291.397        |
| + <i>Đặt cọc tiền thuê Văn phòng tại 59 Quang Trung</i>     | 2.405.994.467         | 2.423.965.167         |
| + <i>Phải trả khác</i>                                      | 12.759.288.462        | 8.820.020.050         |
|   | <b>64.542.082.835</b> | <b>64.881.082.353</b> |

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2020            | 01/01/2020            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| - Nhận trước tiền mua bất động sản của khách hàng | 87.062.083.103        | 81.392.340.412        |
| - Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước         | 374.668.634           | 3.683.934.477         |
|   | <b>87.436.751.737</b> | <b>85.076.274.889</b> |

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|   | 31/12/2020           | 01/01/2020           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                      |                      |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng                   | 5.852.343.159        | 2.786.618.854        |
|   | <b>5.852.343.159</b> | <b>2.786.618.854</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                      |                      |
| - Dự phòng bảo hành đối với Dự án kinh doanh Bất động sản | 8.459.944.322        | 8.886.000.000        |
|   | <b>8.459.944.322</b> | <b>8.886.000.000</b> |

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|   | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng                   |
|---|------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
|   | VND                          | VND                     | VND                      | VND                         | VND                    |
| Số dư đầu năm trước                                 | 80.000.000.000               | 36.751.678.000          | 51.523.529.018           | 24.827.287.986              | 193.102.495.004        |
| Lãi trong năm trước                                 | -                            | -                       | -                        | 12.049.884.851              | 12.049.884.851         |
| Phân phối lợi nhuận                                 | -                            | -                       | 896.264.275              | (9.644.396.413)             | (8.748.132.138)        |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                         | <b>80.000.000.000</b>        | <b>36.751.678.000</b>   | <b>52.419.793.293</b>    | <b>27.232.776.424</b>       | <b>196.404.247.717</b> |
| Số dư đầu năm nay                                   | 80.000.000.000               | 36.751.678.000          | 52.419.793.293           | 27.232.776.424              | 196.404.247.717        |
| Lãi trong năm nay                                   | -                            | -                       | -                        | 12.597.338.622              | 12.597.338.622         |
| Phân phối lợi nhuận                                 | -                            | -                       | 1.204.988.485            | (10.909.976.970)            | (9.704.988.485)        |
| Điều chỉnh theo Biên<br>bản KTNN ngày<br>28/08/2020 | -                            | -                       | -                        | (911.762.793)               | (911.762.793)          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                           | <b>80.000.000.000</b>        | <b>36.751.678.000</b>   | <b>53.624.781.778</b>    | <b>28.008.375.283</b>       | <b>198.384.835.061</b> |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 337/NQ-ĐHĐCĐ-HACC1 ngày 26 tháng 06 năm 2020, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

|  | Số tiền<br>VND |
|--|----------------|
| Lợi nhuận còn được phân phối năm 2019                  | 12.049.884.851 |
| Trích Quỹ Đầu tư phát triển                            | 1.204.988.485  |
| Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi                         | 1.204.988.485  |
| Trích Quỹ thưởng Ban điều hành                         | 500.000.000    |
| Chi trả cổ tức (trung ứng mỗi cổ phần nhận 1.000 đồng) | 8.000.000.000  |

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|  | Cuối năm<br>VND       | Tỷ lệ<br>%     | Đầu năm<br>VND        | Tỷ lệ<br>%     |
|--|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP                            | 40.288.650.000        | 50,36%         | 40.288.650.000        | 50,36%         |
| Công ty TNHH Thương mại và sản xuất<br>hàng Xuất khẩu Ngân Anh | -                     | 0,00%          | 8.959.080.000         | 11,20%         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh<br>Thương mại Phú Thịnh   | 8.959.080.000         | 11,20%         | 10.000.000            | 0,01%          |
| Công ty Cổ Phần Bất Động Sản BRG                               | 7.039.060.000         | 8,80%          | 7.039.060.000         | 8,80%          |
| Công ty TNHH Thung Lũng Vua                                    | 4.199.210.000         | 5,25%          | 4.199.210.000         | 5,25%          |
| Cổ đông khác   | 19.514.000.000        | 24,39%         | 19.504.000.000        | 24,38%         |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>80.000.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>80.000.000.000</b> | <b>100,00%</b> |



c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

|  | Năm 2020       | Năm 2019       |
|--|----------------|----------------|
|  | 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 |
| Cổ tức, lợi nhuận:                                 |                |                |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm               | 509.461.303    | 18.913.242.653 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm             | 8.000.000.000  | 8.000.000.000  |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước  | 8.000.000.000  | 8.000.000.000  |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền           | 3.973.196.880  | 3.911.212.640  |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước  | 3.973.196.880  | 3.911.212.640  |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng bù trừ công nợ | 2.846.121.612  | 22.492.568.710 |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước  | 2.846.121.612  | 22.492.568.710 |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm          | 1.690.142.811  | 509.461.303    |

d) Cổ phiếu

|  | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 8.000.000  | 8.000.000  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 8.000.000  | 8.000.000  |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 8.000.000  | 8.000.000  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 8.000.000  | 8.000.000  |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 8.000.000  | 8.000.000  |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:                 | 10.000     | 10.000     |

e) Các quỹ của Công ty

|                         | 31/12/2020            | 01/01/2020            |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                         | VND                   | VND                   |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 36.751.678.000        | 36.751.678.000        |
|                         | <b>36.751.678.000</b> | <b>36.751.678.000</b> |

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở kinh doanh từ năm 2002 đến năm 2022, diện tích khu đất thuê là 622 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty đang sử dụng một phần Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, một phần Bất động sản giữ lại thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn để cho thuê. Số tiền cho thuê tối thiểu trong năm 2021 là 19.825.360.160 đồng.

**24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Năm 2020               | Năm 2019               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản  | 93.054.887.337         | 135.966.635.896        |
| Doanh thu hoạt động xây lắp  | 744.095.364.831        | 746.366.186.248        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ   | 32.181.130.043         | 36.094.096.546         |
|  | <b>869.331.382.211</b> | <b>918.426.918.690</b> |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40) | <b>(289.673.134)</b>   | -                      |

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                 | Năm 2020               | Năm 2019               |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 87.649.667.737         | 122.624.253.453        |
| Giá vốn hoạt động xây lắp       | 728.575.143.200        | 722.487.988.567        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 17.654.820.123         | 26.460.039.457         |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho  | 3.023.919.609          | -                      |
|                                 | <b>836.903.550.669</b> | <b>871.572.281.477</b> |

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                            | Năm 2020           | Năm 2019           |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                            | VND                | VND                |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 517.291.091        | 406.323.319        |
|                            | <b>517.291.091</b> | <b>406.323.319</b> |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|              | Năm 2020             | Năm 2019              |
|--------------|----------------------|-----------------------|
|              | VND                  | VND                   |
| Lãi tiền vay | 9.503.059.921        | 14.601.113.760        |
|              | <b>9.503.059.921</b> | <b>14.601.113.760</b> |

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                            | Năm 2020             | Năm 2019 |
|----------------------------|----------------------|----------|
|                            | VND                  | VND      |
| Chi phí hoa hồng bán dự án | 1.383.000.002        | -        |
|                            | <b>1.383.000.002</b> | -        |

## 29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Năm 2020              | Năm 2019              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 1.219.429.592         | 587.162.614           |
| Chi phí nhân công                | 11.561.028.406        | 12.243.834.467        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 747.303.882           | 792.137.566           |
| Chi phí /(Hoàn nhập) dự phòng    | (5.621.193.851)       | 567.972.299           |
| Thuế, phí, và lệ phí             | 1.472.269.264         | 2.283.202.603         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.204.326.754         | 2.310.969.411         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 1.264.954.032         | 1.404.246.986         |
|                                  | <b>12.848.118.079</b> | <b>20.189.525.946</b> |

## 30. THU NHẬP KHÁC

|  | Năm 2020             | Năm 2019             |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 1.872.226.787        | 227.272.728          |
| Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ             | 1.794.226.397        | 529.940.931          |
| Các khoản công nợ không phải trả                 | 1.121.124.433        | 1.651.453.126        |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình           | 2.570.788.174        | -                    |
| Thu nhập khác                                    | 608.229.612          | 710.662.468          |
|  | <b>7.966.595.403</b> | <b>3.119.329.253</b> |

## 31. CHI PHÍ KHÁC

|   | Năm 2020           | Năm 2019           |
|---|--------------------|--------------------|
|   | VND                | VND                |
| Chi phí đền bù thiết bị                             | 527.914.227        | 328.000.000        |
| Các khoản bị phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính | 10.605.062         | 15.339.749         |
| Chi phí khác  | 318.669.217        | 70.000.001         |
|   | <b>857.188.506</b> | <b>413.339.750</b> |

## 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|  | Năm 2020             | Năm 2019           |
|--|----------------------|--------------------|
|  | VND                  | VND                |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>             |                      |                    |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                     | 12.998.636.532       | 4.738.760.689      |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                  | 1.747.751.980        | 85.339.749         |
| - Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính      | 10.605.062           | 85.339.749         |
| - Chi phí lãi vay vượt quy định                            | 1.584.146.918        | -                  |
| - Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành sản xuất | 153.000.000          | -                  |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                    | 14.746.388.512       | 4.824.100.438      |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)                | <b>2.949.277.702</b> | <b>964.820.087</b> |

|  | Năm 2020             | Năm 2019             |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm   | 52.416.861           | -                    |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm   | (1.758.283.810)      | (912.403.226)        |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>   | <b>1.243.410.753</b> | <b>52.416.861</b>    |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>  |                      |                      |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản  | 3.321.714.996        | 10.437.549.640       |
| Các khoản điều chỉnh tăng  | 546.961.024          | 370.477.314          |
| - Tiền phạt chậm nộp   | 546.961.024          | 370.477.314          |
| Thu nhập chịu thuế TNDN  | 3.868.676.020        | 10.808.026.954       |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>   | <b>773.735.204</b>   | <b>2.161.605.391</b> |
| Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 28/08/2020 | 911.762.793          | -                    |
| Hoàn thuế TNDN tạm nộp đối với hoạt động kinh doanh bất động sản   | (264.240.215)        | (106.283.387)        |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản   | -                    | 1.163.610.657        |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản   | (2.345.430.910)      | (3.218.932.661)      |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>   | <b>(924.173.128)</b> | <b>-</b>             |
| Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 3.458.772.691        | 3.020.142.091        |
| <b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>  | <b>319.237.625</b>   | <b>52.416.861</b>    |
| <b>33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI</b>   |                      |                      |
| <b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>   |                      |                      |
|  | 31/12/2020           | 01/01/2020           |
|  | VND                  | VND                  |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại   | 20%                  | 20%                  |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ   | 14.950.824           | 279.191.039          |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  | <b>14.950.824</b>    | <b>279.191.039</b>   |
| <b>b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>   |                      |                      |
|  | Năm 2020             | Năm 2019             |
|  | VND                  | VND                  |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại                                 | 264.240.215          | 106.283.387          |
| <b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>  | <b>264.240.215</b>   | <b>106.283.387</b>   |

### 34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

|  | Năm 2020       | Năm 2019       |
|--|----------------|----------------|
|  | VND            | VND            |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                             | 12.597.338.622 | 12.049.884.851 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông             | 12.597.338.622 | 12.049.884.851 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 8.000.000      | 8.000.000      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>1.575</b>   | <b>1.506</b>   |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

|                                    | Giá trị sổ kế toán     |                         |                        |                         |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                    | 31/12/2020             |                         | 01/01/2020             |                         |
|                                    | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
|                                    | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                         |                        |                         |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 74.319.050.260         | -                       | 115.566.671.036        | -                       |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 501.804.653.985        | (39.183.393.731)        | 474.489.029.241        | (44.804.587.582)        |
| Các khoản cho vay                  | 19.795.023.326         | -                       | 19.894.691.824         | -                       |
|                                    | <b>595.918.727.571</b> | <b>(39.183.393.731)</b> | <b>609.950.392.101</b> | <b>(44.804.587.582)</b> |

#### Nợ phải trả tài chính

|                                   | Giá trị sổ kế toán     |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 31/12/2020             | 01/01/2020             |
|                                   | VND                    | VND                    |
| Vay và nợ                         | 110.720.840.952        | 189.462.033.821        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 597.842.956.578        | 636.702.954.184        |
| Chi phí phải trả                  | 8.571.618.471          | 5.986.955.252          |
|                                   | <b>717.135.416.001</b> | <b>832.151.943.257</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

|                                    | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                  | VND        | VND                    |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b>         |                        |                      |            |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 74.319.050.260         | -                    | -          | 74.319.050.260         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 462.621.260.254        | -                    | -          | 462.621.260.254        |
| Các khoản cho vay                  | 19.795.023.326         | -                    | -          | 19.795.023.326         |
|                                    | <b>556.735.333.840</b> | -                    | -          | <b>556.735.333.840</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2020</b>         |                        |                      |            |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 115.566.671.036        | -                    | -          | 115.566.671.036        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 429.684.441.659        | -                    | -          | 429.684.441.659        |
| Các khoản cho vay                  | 19.894.691.824         | -                    | -          | 19.894.691.824         |
|                                    | <b>565.145.804.519</b> | -                    | -          | <b>565.145.804.519</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|------------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                  | VND        | VND                    |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b>        |                        |                      |            |                        |
| Vay và nợ                         | 110.720.840.952        | -                    | -          | 110.720.840.952        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 597.842.956.578        | -                    | -          | 597.842.956.578        |
| Chi phí phải trả                  | 8.571.618.471          | -                    | -          | 8.571.618.471          |
|                                   | <b>717.135.416.001</b> | -                    | -          | <b>717.135.416.001</b> |

|                                   | Từ 1 năm trở<br>xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2020</b>        |                        |                         |            |                        |
| Vay và nợ                         | 188.593.121.941        | 868.911.880             | -          | 189.462.033.821        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 636.702.954.184        | -                       | -          | 636.702.954.184        |
| Chi phí phải trả                  | 5.986.955.252          | -                       | -          | 5.986.955.252          |
|                                   | <b>831.283.031.377</b> | <b>868.911.880</b>      | <b>-</b>   | <b>832.151.943.257</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

|  | Năm 2020<br>VND | Năm 2019<br>VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Bù trừ Cổ tức phải trả với Công nợ phải thu khách hàng | 2.846.121.612   | 22.492.568.710  |
| <b>b) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>            |                 |                 |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;           | 179.948.161.516 | 336.426.188.366 |
| <b>c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>        |                 |                 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;          | 258.689.354.385 | 367.676.225.661 |

### 37. THÔNG TIN KHÁC

#### Thông tin về Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B

Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 và Thông báo kết luận số 3034/TB-TTTP ngày 23/10/2015 về công tác quản lý đầu tư xây dựng của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Ninh (thời kỳ 2001 - 2010), theo đó Thanh tra Chính phủ yêu cầu thu hồi các khoản tiền liên quan đến việc UBND Tỉnh Quảng Ninh phê duyệt giá đất giảm trừ theo phương pháp trừ lùi, tiền đền bù giải phóng mặt bằng và quyết toán phần san lấp mặt bằng tại Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội làm chủ đầu tư.

Ngày 20/10/2014, sau khi nghiên cứu Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 của Thanh tra Chính phủ, Bộ Xây dựng đã nêu ý kiến về việc Công ty Xây dựng số 1 Hà Nội phải nộp số tiền thu hồi là không có cơ sở, trách nhiệm bồi thường (nếu có) thuộc Sở Tài chính - Vật giá Quảng Ninh và Hội đồng đền bù Thành phố Hạ Long, không thuộc trách nhiệm của Công ty.

Ngày 25/08/2016, Cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ 2015 và các thời kỳ trước của Công ty. Theo đó, cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã xem xét các vấn đề liên quan đến Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B và chấp nhận các ý kiến giải trình, làm rõ của Công ty.

Ngày 03/10/2016, Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh đã có Văn bản số 6207/UBND-XD1 gửi Thanh tra Chính phủ về việc giải trình, kiến nghị bổ sung về Dự thảo Báo cáo kết quả kiểm tra việc thực hiện Kết luận Thanh tra số 2096/KL-TTTP. Theo đó, UBND Tỉnh Quảng Ninh đề nghị Thanh tra Chính phủ xem xét không thu hồi các khoản tiền của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 15/08/2018, Thanh tra Bộ Tài chính đã có Kết luận về công tác thanh tra năm 2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội. Theo đó, Thanh tra Bộ Tài chính cũng đã xem xét các vấn đề liên quan đến Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B và chấp nhận các ý kiến giải trình, làm rõ của Công ty.

Ngoài ra, trong thời gian vừa qua Công ty đã có Văn bản số 195/CV-CT ngày 11/04/2016 gửi Tổ Kiểm tra của Thanh tra Chính phủ, Văn bản số 172/CV-CT ngày 15/03/2017 gửi Thanh tra Chính phủ, Văn bản số 711C/V ngày 27/10/2017 gửi Vụ Giám sát, thẩm định và xử lý sau thanh tra về việc không thu tạm giữ số tiền liên quan đến Kết luận Thanh tra Chính phủ và xem xét lại trách nhiệm của Công ty liên quan đến các sai phạm. Tuy nhiên, đến nay chưa được xem xét giải quyết. Trong thời gian này, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội đang tiếp tục thực hiện Dự án dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B để bàn giao cho khách hàng.

Ngày 18/09/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 6754/UBND-XD4 yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội tổ chức, triển khai hoàn thành, hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế, dự toán các hạng mục còn lại của dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B. Theo đó:

*Yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội:*

- Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế, dự toán các hạng mục còn lại như điện, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đủ điều kiện, chất lượng trình Sở Công thương, Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt trước ngày 30/09/2019;
- Tổ chức triển khai hoàn thành toàn bộ các hạng mục còn lại của dự án (cấp điện, nước, thảm mặt đường, mặt cầu, thoát nước....) xong trong năm 2019 để bàn giao cho UBND thành phố Hạ Long quản lý;
- Lập bảng tiến độ chi tiết các công việc còn lại của dự án trình UBND thành phố Hạ Long phê duyệt xong trước ngày 30/09/2019 làm cơ sở quản lý, giám sát và tổ chức thực hiện.

*Yêu cầu UBND Thành phố Hạ Long:*

- Tiếp tục thực hiện các giao dịch hành chính đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội;
- Phê duyệt bảng tiến độ chi tiết do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội lập và tổ chức quản lý, giám sát, đôn đốc thực hiện;
- Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vi phạm bất cứ mốc tiến độ nào đã quy định thì đề xuất UBND tỉnh thu hồi toàn bộ diện tích thuộc dự án mà chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tổ chức bán đấu giá tạo nguồn kinh phí triển khai thực hiện các hạng mục còn lại của dự án; dừng toàn bộ các giao dịch đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và thông báo rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng; tăng cường công tác kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp đổ rác bừa bãi trên mặt bằng dự án cũng như dự án lân cận.

Thực hiện Quyết định nêu trên của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội đã triển khai hoàn thành các hạng mục còn lại của dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B như sau:

- Hạng mục cấp điện: Công ty đã hoàn thành việc lắp đặt, bàn giao vận hành và đưa vào sử dụng các hạng mục. Công ty đang thực hiện lắp đặt bàn giao vận hành 13 trạm biến áp;
- Hạng mục cấp nước: Đã hoàn thành sục xả vệ sinh đường ống và đang hoàn thiện các hạng mục cấp nước;
- Hạng mục thảm mặt đường, mặt cầu: Đã thi công hoàn thành mặt đường, mặt cầu của dự án;
- Hạng mục thoát nước, xử lý nước thải: Đã thi công mở rộng tuyến ống B1500 tại tuyến rãnh RD05 để đấu nối phục vụ thoát nước.

Ngày 22/09/2020, UBND tỉnh Quảng Ninh có Văn bản số 6491/UBND - XD6 về việc đảm bảo cấp điện và bàn giao hệ thống điện tại dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B.

Ngày 07/10/2020, Công ty đã có Công văn số 587/HACC1-DACX báo cáo tình hình thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ninh theo công văn số 6491/UBND-XD6 ngày 22/09/2020. Theo đó, Công ty đã báo cáo chi tiết các công việc đã thực hiện theo chỉ đạo tại văn bản số 6491/UBND-XD6 ngày 22/09/2020 và văn bản số 6754/UBND-XD4 ngày 18/09/2019.

Trong thời gian tới, căn cứ vào ý kiến của các cơ quan chức năng và tình hình thực tế, Công ty sẽ tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để giải quyết dứt điểm các vấn đề nêu trên theo quy định của Luật đầu tư đã được pháp luật ban hành.



### 38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

### 39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

|  | Hoạt động<br>xây lắp     | Hoạt động kinh<br>doanh bất động<br>sản | Hoạt động<br>cung cấp dịch vụ | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp |
|--|--------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|
|  | VND                      | VND                                     | VND                           | VND                            |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài     | 93.054.887.337           | 744.095.364.831                         | 32.181.130.043                | 869.331.382.211                |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt<br/>động kinh doanh</b> | <b>2.381.299.991</b>     | <b>15.520.221.631</b>                   | <b>14.526.309.920</b>         | <b>32.427.831.542</b>          |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định             |                          |   |                               | 38.636.364                     |
| Tài sản bộ phận                              | 913.288.914.318          | 71.185.338.713                          | 86.867.136.926                | 1.071.341.389.957              |
| Tài sản không phân bổ                        |                          |   |                               | 128.281.913.255                |
| <b>Tổng tài sản</b>                          | <b>1.826.577.828.636</b> | <b>142.370.677.426</b>                  | <b>173.734.273.852</b>        | <b>1.199.623.303.212</b>       |
| Nợ phải trả của các bộ phận                  | 681.071.389.115          | 156.355.146.652                         | 3.599.947.951                 | 841.026.483.718                |
| Nợ phải trả không phân bổ                    |                          |   |                               | 160.211.984.433                |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                      | <b>1.362.142.778.230</b> | <b>312.710.293.304</b>                  | <b>7.199.895.902</b>          | <b>1.001.238.468.151</b>       |

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

|  | Mối quan hệ | Năm 2020      | Năm 2019   |
|--|-------------|---------------|------------|
|  |             | VND           | VND        |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | (289.673.134) | -          |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP    | Công ty mẹ  | (289.673.134) | -          |
| Lãi cho vay                            |             | -             | 86.164.384 |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP    | Công ty mẹ  | -             | 86.164.384 |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

|   | Mối quan hệ      | 31/12/2020            | 01/01/2020            |
|---|------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |                  | VND                   | VND                   |
| <b>Phải thu khách hàng</b>                        |                  | <b>10.165.354.850</b> | <b>11.641.594.909</b> |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP               | Công ty mẹ       | 10.165.354.850        | 11.641.594.909        |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                               |                  | <b>18.658.000.000</b> | <b>18.658.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân | Công ty liên kết | 18.658.000.000        | 18.658.000.000        |
| <b>Phải trả khác (tiền cổ tức)</b>                |                  | <b>1.182.743.389</b>  | -                     |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP               | Công ty mẹ       | 1.182.743.389         | -                     |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| Họ và tên          | Chức vụ   | Thu nhập Công ty chi trả |             |
|--------------------|---|--------------------------|-------------|
|                    |   | Năm 2020                 | Năm 2019    |
|                    |   | VND                      | VND         |
| Hoàng Văn Hòa      | Chủ tịch HĐQT   | 542.860.000              | 516.000.000 |
| Trần Đăng Mạnh     | Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm Tổng Giám đốc ngày 01/10/2019, bổ nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT ngày 18/02/2020)     | 588.500.000              | 400.600.000 |
| Trần Anh Tuấn      | Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 18/02/2020)  | 92.000.000               | 56.000.000  |
| Trần Xuân Lân      | Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc<br>(Miễn nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT ngày 28/06/2019, miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 01/10/2019) | 30.000.000               | 544.223.000 |
| Nguyễn Thị Nga     | Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 16/12/2019)  | 34.500.000               | 84.000.000  |
| Vũ Tùng Dương      | Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc   | 427.400.000              | 414.900.000 |
| Trần Thị Nguyệt    | Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 16/12/2019)  | 55.500.000               | -           |
| Cần Văn Tuấn       | Phó Tổng Giám đốc   | 392.612.000              | 386.137.000 |
| Tống Văn Định      | Phó Tổng Giám đốc   | 383.900.000              | 380.500.000 |
| Trịnh Việt Cường   | Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/06/2020)   | 67.000.000               | -           |
| Ngô Hữu Nam        | Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 26/06/2020)   | 86.486.000               | 220.095.000 |
| Ninh Văn Nam       | Thành viên ban kiểm soát  | 304.000.000              | 285.047.000 |
| Trần Thị Lan Nhung | Thành viên ban kiểm soát  | 43.000.000               | 18.000.000  |
| Tô Ngọc Sơn        | Kế toán trưởng  | 383.900.000              | 359.564.000 |

#### 41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh