

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2019**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc
Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 33



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc
Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2019)
Ông Thạch Anh Đức	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2019)
	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2019)
Ông Hoàng Văn Trình	Ủy viên	
Ông Nguyễn Xuân Đông	Ủy viên	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2019)
Ông Nguyễn Hữu Tới	Ủy viên	(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2019)
Ông Lê Doanh Yên	Ủy viên	(Miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2019)
Ông Đinh Hoàng Diệp	Ủy viên	(Miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2019)
Ông Vũ Nhất	Ủy viên	(Miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Văn Trình	Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 06 tháng 3 năm 2019)
Ông Hoàng Tất Đạt	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 30 tháng 8 năm 2019)
Ông Đinh Hoàng Diệp	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2019)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc
Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Văn Trình
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2020

Số: 0643 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 16 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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.

001
CÔ
T
DEL
IÊ
G D.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Trần Xuân Ánh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0723-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thị Vinh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4095-2017-001-1

2500
G T
HH
IT
NA
- TP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	
			Số cuối năm	(Phân loại lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		901.648.732.714	795.576.006.997
I. Tiền	110	4	5.825.623.879	17.433.824.278
1. Tiền	111		5.825.623.879	17.433.824.278
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	435.515
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	435.515
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		581.420.102.591	450.255.930.870
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	533.283.138.575	440.561.150.515
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	31.085.247.333	9.132.973.155
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	109.428.015.478	84.121.857.520
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(92.376.298.795)	(83.560.050.320)
IV. Hàng tồn kho	140	9	314.357.389.014	327.840.199.104
1. Hàng tồn kho	141		315.352.575.497	329.476.566.295
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(995.186.483)	(1.636.367.191)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		45.617.230	45.617.230
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	45.617.230	45.617.230
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		76.171.447.456	89.986.112.600
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000	50.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	50.000.000	50.000.000
II. Tài sản cố định	220		8.278.128.908	12.075.675.582
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	8.278.128.908	12.075.675.582
- Nguyên giá	222		66.574.695.195	90.351.841.667
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(58.296.566.287)	(78.276.166.085)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	51.818.943.844	53.262.078.160
- Nguyên giá	231		114.483.130.217	114.483.130.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(62.664.186.373)	(61.221.052.057)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.352.675.429	1.352.675.429
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	1.352.675.429	1.352.675.429
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	5.439.289.723	3.330.788.837
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.848.000.000	6.848.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.758.710.277)	(3.517.211.163)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.350.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.232.409.552	19.914.894.592
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	9.232.409.552	19.914.894.592
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		977.820.180.170	885.562.119.597

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		748.442.136.773	646.796.922.030
I. Nợ ngắn hạn	310		748.102.136.773	646.456.922.030
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	336.562.188.596	317.885.399.760
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	62.779.322.051	72.056.325.535
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	18.214.153.709	9.843.729.107
4. Phải trả người lao động	314		34.225.794.556	33.133.667.076
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	13.882.791.579	9.924.972.400
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	122.175.214.191	62.743.142.398
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	158.010.011.915	132.849.706.007
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	5.124.619.571
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.252.660.176	2.895.360.176
II. Nợ dài hạn	330		340.000.000	340.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	340.000.000	340.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		229.378.043.397	238.765.197.567
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	229.378.043.397	238.765.197.567
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.000.164	86.000.164
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.020.770.628	70.020.770.628
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		39.271.272.605	48.658.426.775
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		33.758.426.775	32.851.142.081
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		5.512.845.830	15.807.284.694
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		977.820.180.170	885.562.119.597

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Nguyễn Văn Hà
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Trình
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	652.984.565.756	501.707.886.354
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	621.041.867.022	461.133.281.428
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=01-11)	20		31.942.698.734	40.574.604.926
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	7.195.378.080	8.149.929.595
5. Chi phí tài chính	22	27	10.880.146.571	10.159.734.751
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.638.536.185	10.513.154.195
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	30.436.592.492	43.708.015.915
7. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		(2.178.662.249)	(5.143.216.145)
8. Thu nhập khác	31	29	10.647.548.397	28.313.050.998
9. Chi phí khác	32	30	1.238.514.374	2.673.383.187
10. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		9.409.034.023	25.639.667.811
11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.230.371.774	20.496.451.666
12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	1.717.525.944	4.689.166.972
13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		5.512.845.830	15.807.284.694
14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	459	1.113


Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Nguyễn Văn Hà
Kế toán trưởngHoàng Văn Trinh
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.230.371.774	20.496.451.666
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.931.978.902	6.178.533.146
Các khoản dự phòng	03	2.291.947.310	(1.975.380.323)
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	33.348	(277.816)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(11.012.337.805)	(6.778.170.580)
Chi phí lãi vay	06	11.638.536.185	10.513.154.195
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	16.080.529.714	28.434.310.288
Tăng các khoản phải thu	09	(143.799.874.742)	(37.342.051.871)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	14.123.990.798	(67.109.713.206)
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	43.648.980.015	108.576.449.634
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	10.500.666.860	(3.935.767.661)
Tiền lãi vay đã trả	14	(11.851.429.128)	(11.462.075.492)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.360.412.654)	(4.257.583.354)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.142.700.000)	(6.568.903.546)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(75.800.249.137)	6.334.664.792
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(511.896.629)	(6.358.364.091)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	3.819.454.546	3.266.818.183
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.350.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	435.515	50.394.207
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.195.300.156	3.511.352.397
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	9.153.293.588	470.200.696

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	300.459.868.013	184.938.768.124
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(231.199.083.915)	(187.146.191.599)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.221.995.600)	(14.480.703.640)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	55.038.788.498	(16.688.127.115)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(11.608.167.051)	(9.883.261.627)
Tiền đầu năm	60	17.433.824.278	27.316.808.089
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(33.348)	277.816
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5.825.623.879	17.433.824.278

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Nguyễn Văn Hà
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Trinh
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002982 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 01 năm 2003, thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 14 tháng 5 năm 2009 với mã cổ phiếu là VC1.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 là 120.000.000.000 VND.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 239 người (31 tháng 12 năm 2018: 410 người).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng. Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Kinh doanh khách sạn du lịch lữ hành;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, xuất khẩu xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu, đường;
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hoá;
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng; giàn giáo cốp pha;
- Kinh doanh tài chính.



Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Một số số liệu của năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND
Bảng cân đối kế toán			
Hàng tồn kho	330.829.241.724	(1.352.675.429)	329.476.566.295
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	1.352.675.429	1.352.675.429

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên và thực sự khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển trên đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

2500
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SỐ 1
PNA
A - T.P

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	(Số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc và thiết bị	4 - 6
Phương tiện vận tải	3 - 10
Tài sản khác	2 - 5

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong khoảng từ 25 tới 45 năm.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán như trả trước tiền thuê đất, chi phí mua giàn giáo, cốp pha và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là 48 năm.

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh giá trị giàn giáo cốp pha, công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 2 năm.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ("Thông tư 200") về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

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

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

100
C
DE
VI
ONG

4. TIỀN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền mặt	162.318.056	345.870.889
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.663.305.823	17.087.953.389
	5.825.623.879	17.433.824.278

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	147.057.806.532	105.206.460.805
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam)	79.532.465.398	95.037.790.898
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	69.856.938.697	75.768.423.717
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	33.992.503.728	4.260.171.975
Bệnh viện nhi Hải Dương	25.800.239.289	30.858.614.621
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Tân Sáng	23.510.753.001	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	26.263.712.380	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty may Bắc Giang LGG	15.731.035.100	-
Công ty Cổ phần Lộc Ninh	10.236.239.820	8.116.119.639
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	10.193.995.000	10.193.995.000
Công ty Cổ phần Tasco	8.154.306.375	12.171.479.456
Công ty TNHH Thăng Long	7.453.075.500	7.453.075.500
Bệnh viện Nội tiết	7.061.153.872	7.061.153.872
Công ty Cổ phần Vimico	6.709.808.338	6.709.808.338
Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Thắng	6.360.512.814	6.360.512.814
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	4.598.333.196	9.234.614.791
Chi nhánh Mỏ tuyển đồng Sin Quyền, Lào Cai - Vimico	23.990.317	12.203.520.072
Các khoản phải thu khách hàng khác	50.746.269.218	49.925.409.017
	533.283.138.575	440.561.150.515
Trong đó		
Các khoản phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	77.874.189.347	83.985.674.367

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	10.334.296.755	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thiết kế và Thương mại Hợp Tiến	2.887.500.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội Thất	2.529.320.700	-
Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.851.291.220	1.851.291.220
Công ty TNHH Xuân Vinh	-	1.216.308.342
Các nhà cung cấp khác	13.482.838.658	6.065.373.593
	<u>31.085.247.333</u>	<u>9.132.973.155</u>
Trong đó		
Các khoản trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	10.334.296.755	-

7. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng cho các đội xây dựng (*)	97.214.205.713	69.813.779.246
Ký cược, ký quỹ	3.699.569.536	6.780.459.972
Tạm ứng cho cá nhân	2.021.591.752	1.432.490.353
Phải thu Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.638.144.513	4.638.144.513
Phải thu khác	1.854.503.964	1.456.983.436
	<u>109.428.015.478</u>	<u>84.121.857.520</u>
Trong đó		
Các khoản phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	4.638.144.513	4.638.144.513
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	50.000.000	50.000.000
	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>

(*) Tạm ứng cho các đội xây dựng là các khoản ứng trước cho các Chủ nhiệm công trình của Công ty, dựa trên hợp đồng giao khoán ký giữa Chủ nhiệm và Công ty, liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện. Các khoản tạm ứng này sẽ được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khi các chi phí phát sinh có đủ chứng từ hợp lệ và được Công ty phê duyệt.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND
8. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI						
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>						
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam)	79.532.465.398	(16.293.530.488)	63.238.934.910	95.037.790.898	(11.906.733.800)	83.131.057.098
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	147.057.806.532	(15.647.641.878)	131.410.164.654	105.206.460.805	(7.346.402.284)	97.860.058.521
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	10.193.995.000	(10.193.995.000)	-	10.193.995.000	(10.193.995.000)	-
Công ty TNHH Thăng Long	7.453.075.500	(5.217.152.850)	2.235.922.650	7.453.075.500	(3.726.537.750)	3.726.537.750
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	33.992.503.728	(4.260.171.975)	29.732.331.753	4.260.171.975	(4.260.171.975)	-
Công ty Cổ phần Bất động sản AZ	3.629.505.001	(3.629.505.001)	-	3.629.505.001	(3.629.505.001)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	4.598.333.196	(2.758.290.823)	1.840.042.373	9.234.614.791	(6.395.158.855)	2.839.455.936
Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Thăng	6.360.512.814	(2.587.795.709)	3.772.717.105	6.360.512.814	(6.293.730.190)	66.782.624
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Syrena	5.158.046.895	(1.275.283.405)	3.882.763.490	5.158.046.895	(3.610.632.827)	1.547.414.068
Công ty Cổ phần Tasco	8.154.306.375	(394.860.120)	7.759.446.255	12.171.479.456	(5.186.226.087)	6.985.253.369
Công ty Cổ phần Lộc Ninh	10.236.239.820	(319.143.263)	9.917.096.557	8.116.119.639	-	8.116.119.639
Đối tượng khác	216.916.348.316	(9.637.692.369)	207.278.655.947	31.987.571.582	(10.428.120.264)	21.559.451.318
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>						
Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.851.291.220	(1.851.291.220)	-	1.851.291.220	(1.851.291.220)	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>						
Tạm ứng cho các đối tượng xây dựng	97.214.205.713	(18.309.944.694)	78.904.261.019	69.813.779.246	(8.731.545.067)	61.082.234.179
	632.348.635.508	(92.376.298.795)	539.972.336.713	370.474.414.822	(83.560.050.320)	286.914.364.502

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.373.625	-	162.932.345	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	312.752.708.776	-	325.385.409.350	-
Thành phẩm	2.591.493.096	(995.186.483)	2.632.463.186	(1.011.333.050)
Hàng hoá	-	-	1.295.761.414	(625.034.141)
	315.352.575.497	(995.186.483)	329.476.566.295	(1.636.367.191)

Trong năm, Công ty đã hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 641.180.708 VND (năm 2018: trích lập 594.431.629 VND) cho các hàng tồn kho có giá gốc cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

- (i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang phản ánh chi phí thi công các công trình dự án đang thực hiện chưa được bàn giao cho các chủ đầu tư, trong đó một số công trình dự án có số dư lớn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công trình tòa nhà C1 - Dự án DSK	74.537.308.669	44.809.198.789
Dự án Cát Bà	39.484.622.334	-
Dự án khu nhà ở HH1 khu đô thị Dương Nội	39.372.560.241	31.202.173.972
Công trình Sao Ánh Dương 2	28.607.521.034	73.340.005.269
Dự án khu nhà ở Hà Khánh - Quảng Ninh	25.215.595.259	6.629.051.733
Toà nhà Đại Đông Á	22.603.199.303	32.167.250.308
Công trình KĐT Nam Thăng Long	21.197.481.001	30.541.188.001
Công trình Mai Trang Tower	9.317.262.102	6.828.574.110
Công trình tổ hợp khách sạn Sao Ánh Dương	8.073.940.885	8.073.940.885
Tòa nhà HH1 - Chúc Sơn	7.034.435.497	11.223.136.240
Phần ngầm CT6 Dương Nội	6.785.172.022	24.474.034.774
Công trình Bảo tàng Hà Nội	5.579.306.643	5.579.306.643
Hạ tầng kỹ thuật - Khu nhà ở Dịch vụ Khu Công nghiệp Phố Nối - Hưng Yên	5.558.018.429	3.325.848.052
Dự án khu nhà ở Lotus	5.281.565.731	5.281.565.731
Nhà ở cao tầng HH.III.12.2 Pháp Vân	2.007.526.525	2.007.526.525
Các công trình khác	12.097.193.101	39.902.608.318
	312.752.708.776	325.385.409.350



10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	23.659.466.067	60.948.938.050	5.183.991.403	559.446.147	90.351.841.667
Tăng trong năm	92.000.000	419.896.629	-	-	511.896.629
Thanh lý, nhượng bán	(60.761.905)	(23.328.889.768)	(899.391.428)	-	(24.289.043.101)
Số dư cuối năm	23.690.704.162	38.039.944.911	4.284.599.975	559.446.147	66.574.695.195
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	19.492.000.201	53.786.168.439	4.469.106.854	528.890.591	78.276.166.085
Khấu hao trong năm	1.380.914.894	2.606.080.908	309.697.272	10.333.332	4.307.026.406
Thanh lý, nhượng bán	(60.761.905)	(23.326.472.871)	(899.391.428)	-	(24.286.626.204)
Số dư cuối năm	20.812.153.190	33.065.776.476	3.879.412.698	539.223.923	58.296.566.287
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	4.167.465.866	7.162.769.611	714.884.549	30.555.556	12.075.675.582
Tại ngày đầu năm	2.878.550.972	4.974.168.435	405.187.277	20.222.224	8.278.128.908
Tại ngày cuối năm					

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp tài sản với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.587.715.603 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5.374.927.883 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 31.362.362.292 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 55.612.314.484 VND).

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Nhà cửa</u> <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	114.483.130.217
Số dư cuối năm	<u>114.483.130.217</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	61.221.052.057
Khấu hao trong năm	1.443.134.316
Số dư cuối năm	<u>62.664.186.373</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	<u>53.262.078.160</u>
Tại ngày cuối năm	<u>51.818.943.844</u>

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và giá trị tạm tính của Tầng hầm và Khu nhà D, E dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 tại địa chỉ số 289 đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm sau khi quyết toán.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 50.432.007.140 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 51.749.056.292 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 52.063.789.385 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 52.063.789.385 VND).

12. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>(Phân loại lại)</u> <u>VND</u>
Công trình Nhà D9 (i)	1.352.675.429	1.352.675.429
	<u>1.352.675.429</u>	<u>1.352.675.429</u>

(i) Công trình Nhà D9 do Công ty làm chủ đầu tư, có thời gian hoàn thành trên 12 tháng.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền thuê đất	6.828.282.847	7.010.101.027
Chi phí mua giàn giáo, cốp pha	1.954.597.236	10.981.295.753
Các khoản khác	449.529.469	1.923.497.812
	<u>9.232.409.552</u>	<u>19.914.894.592</u>

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u> VND		<u>Số đầu năm</u> VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	6.148.000.000	(2.700.795.083)	6.148.000.000	(2.953.978.390)
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	500.000.000	-	500.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	200.000.000	(57.915.194)	200.000.000	(63.232.773)
	<u>6.848.000.000</u>	<u>(2.758.710.277)</u>	<u>6.848.000.000</u>	<u>(3.517.211.163)</u>

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.350.000.000	-
	<u>1.350.000.000</u>	<u>-</u>

- (i) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 18 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 7,3%/năm. Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp khoản tiền gửi có kỳ hạn này để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	73.348.828.632	73.348.828.632	73.348.828.632	73.348.828.632
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	25.617.291.322	25.617.291.322	36.829.261.855	36.829.261.855
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt	13.715.275.200	13.715.275.200	13.757.708.800	13.757.708.800
Công ty Cổ phần Vimeco	10.646.035.093	10.646.035.093	4.809.503.743	4.809.503.743
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Việt Tiếp	7.922.006.424	7.922.006.424	3.944.518.792	3.944.518.792
Công ty TNHH Kinh doanh và Chế biến Lâm sản Hải Hùng	7.132.948.118	7.132.948.118	7.136.867.111	7.136.867.111
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	6.813.712.803	6.813.712.803	15.916.340.803	15.916.340.803
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	6.416.397.927	6.416.397.927	6.512.209.931	6.512.209.931
Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng An Phúc	4.901.659.586	4.901.659.586	6.829.835.136	6.829.835.136
Phải trả cho các đối tượng khác	180.048.033.491	180.048.033.491	148.800.324.957	148.800.324.957
	336.562.188.596	336.562.188.596	317.885.399.760	317.885.399.760

Trong đó:

Các khoản phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)

Giá trị	11.518.541.795	11.518.541.795	5.638.922.945	5.638.922.945
---------	----------------	----------------	---------------	---------------

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	34.434.787.240	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	-	25.087.307.318
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Tân Sáng	-	10.718.181.818
Ban quản lý Dự án Quận Thanh Xuân	4.602.879.226	4.602.879.226
Các khách hàng khác	23.741.655.585	11.647.957.173
	62.779.322.051	72.056.325.535

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm VND	Số phải nộp /thu trong năm VND	Số đã thực nộp /thu trong năm VND	Số cuối năm VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.617.230	-	-	45.617.230
	45.617.230	-	-	45.617.230
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	992.714.463	64.529.111.316	55.083.046.856	10.438.778.923
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.467.414.673	1.717.525.944	3.360.412.654	824.527.963
Thuế thu nhập cá nhân	305.393.214	425.304.441	625.165.631	105.532.024
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	6.078.206.757	2.461.945.193	1.694.837.151	6.845.314.799
Các loại thuế khác	-	342.357.206	342.357.206	-
	9.843.729.107	69.476.244.100	61.105.819.498	18.214.153.709

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí hoàn thiện tòa nhà C1	4.277.472.696	-
Trích trước chi phí cho dự án DSK	2.699.999.900	2.599.999.900
Trích trước chi phí cho dự án cấp nước thị xã Gia Nghĩa - Đắc Nông	2.087.836.440	2.087.836.440
Trích trước chi phí cho dự án Bệnh viện nhi Hải Dương	966.814.218	1.934.277.432
Trích trước chi phí lãi vay của quỹ bảo trì tòa nhà Vinaconex	241.673.320	626.712.748
Trích trước chi phí lãi vay	301.523.735	129.377.250
Khác	3.307.471.270	2.546.768.630
	13.882.791.579	9.924.972.400

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản phải trả các đội xây dựng	54.980.537.179	40.445.557.399
Khoản hỗ trợ hoạt động phải trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	45.048.194.212	-
Kinh phí bảo trì	9.796.084.688	12.196.739.148
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội	1.939.957.095	1.442.114.026
Cổ tức phải trả	1.008.895.685	830.891.285
Lãi vay phải trả	458.416.995	458.416.995
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.710.000.000	2.640.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.233.128.337	4.729.423.545
	<u>122.175.214.191</u>	<u>62.743.142.398</u>
Trong đó:		
Các khoản phải trả khác với các bên liên quan (Trình bày tại Thuyết minh số 33)	45.506.611.207	467.519.026
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	100.000.000	100.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	240.000.000	240.000.000
	<u>340.000.000</u>	<u>340.000.000</u>

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng (i)	111.598.706.007	111.598.706.007	250.700.739.823	231.199.083.915	131.100.361.915	131.100.361.915
Quý Đầu tư Phát triển	-	-	26.909.650.000	-	26.909.650.000	26.909.650.000
Thành phố Hà Nội (ii)						
Công ty mẹ	21.251.000.000	21.251.000.000	22.849.478.190	44.100.478.190	-	-
	132.849.706.007	132.849.706.007	300.459.868.013	275.299.562.105	158.010.011.915	158.010.011.915

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản vay ngân hàng có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất từ 8,4% đến 9,0%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản cố định, bất động sản đầu tư và khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn của Công ty (xem Thuyết minh số 10, Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 14).

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản vay với Quý đầu tư Phát triển Thành phố Hà Nội có thời hạn 12 tháng, lãi suất 6,95%/năm. Khoản vay được bảo lãnh bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	50.027.506.945	240.134.277.737
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	15.807.284.694	15.807.284.694
Trích thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành	-	-	-	(324.000.000)	(324.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.452.364.864)	(2.452.364.864)
Chia cổ tức	-	-	-	(14.400.000.000)	(14.400.000.000)
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	48.658.426.775	238.765.197.567
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	5.512.845.830	5.512.845.830
Trích quỹ phúc lợi (i)	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(14.400.000.000)	(14.400.000.000)
Số dư cuối năm nay	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	39.271.272.605	229.378.043.397

(i) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 02 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

- Chia cổ tức (*): 14.400.000.000 VND;
- Trích quỹ phúc lợi: 500.000.000 VND.

(*) Phần cổ tức còn lại chưa thanh toán với số tiền 1.008.895.685 VND đang được phân ánh trên khoản mục phải trả khác.

Vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 120.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ.

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	12.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>12.000.000</i>	<i>12.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>12.000.000</i>	<i>12.000.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngoại tệ các loại		
USD	15.086.439	15.265.342
EUR	305.917	458.825

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu hoạt động xây lắp	645.191.644.244	489.151.814.887
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	6.744.500.459
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.764.016.130	5.597.097.146
- Doanh thu khác	28.905.382	214.473.862
	<u>652.984.565.756</u>	<u>501.707.886.354</u>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	9.236.294.302	3.479.369.308

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí hoạt động xây lắp	615.222.341.773	455.011.265.387
Chi phí cung cấp dịch vụ	6.435.882.434	3.844.101.207
Chi phí kinh doanh bất động sản	-	922.569.314
(Hoàn nhập)/Trích lập các khoản dự phòng	(641.180.708)	594.431.629
Chi phí khác	24.823.523	760.913.891
	<u>621.041.867.022</u>	<u>461.133.281.428</u>

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	367.751.656.408	289.670.550.695
Chi phí nhân công	210.850.973.510	190.751.583.511
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.931.978.902	5.996.714.966
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.363.230.031	38.372.999.693
Trích lập các khoản dự phòng	8.816.248.475	22.679.526.404
Chi phí khác bằng tiền	15.731.882.232	23.885.203.651
	<u>639.445.969.558</u>	<u>571.356.578.920</u>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.195.300.156	3.511.352.397
Lãi chậm thanh toán từ Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh	-	4.638.144.513
Lãi chênh lệch tỷ giá	77.924	432.685
	<u>7.195.378.080</u>	<u>8.149.929.595</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền vay	11.638.536.185	10.513.154.195
Lỗ chênh lệch tỷ giá	111.272	154.869
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(758.500.886)	(353.574.313)
	<u>10.880.146.571</u>	<u>10.159.734.751</u>

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân công	15.455.614.289	13.487.073.598
Chi phí khấu hao	910.732.980	910.732.980
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.607.934.940	2.186.662.961
Trích lập các khoản dự phòng	8.816.248.475	22.679.526.404
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.646.061.808	4.444.019.972
	<u>30.436.592.492</u>	<u>43.708.015.915</u>

29. THU NHẬP KHÁC

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi thanh lý tài sản cố định	3.819.454.546	3.266.818.183
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	5.024.619.571	24.872.177.852
Các khoản khác	1.803.474.280	174.054.963
	<u>10.647.548.397</u>	<u>28.313.050.998</u>

30. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Các khoản phạt	1.145.818.166	2.673.383.187
Các khoản khác	92.696.208	-
	<u>1.238.514.374</u>	<u>2.673.383.187</u>

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.717.525.944	4.264.681.832
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	424.485.140
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>1.717.525.944</u>	<u>4.689.166.972</u>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lợi nhuận trước thuế	7.230.371.774	20.496.451.666
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Trừ: Chi phí được trừ</i>	(548.560.222)	(2.122.425.696)
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	1.905.818.166	2.949.383.187
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.587.629.718	21.323.409.157
<i>Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%</i>	8.587.629.718	21.323.409.157
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>1.717.525.944</u>	<u>4.264.681.832</u>

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



32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	5.512.845.830	15.807.284.694
- Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (*) (VND)	-	(2.452.364.864)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	5.512.845.830	13.354.919.830
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	459	1.113

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2018 theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 02 năm 2019 của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể như sau:

	Năm trước Số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	15.807.284.694	15.807.284.694
- Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (*) (VND)	-	(2.452.364.864)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	15.807.284.694	13.354.919.830
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.317	1.113

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích vào các quỹ này cho năm tiếp theo. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi thì lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Cùng Tổng Công ty

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.236.294.302	3.479.369.308
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	9.236.294.302	3.479.369.308
Mua hàng hóa và dịch vụ	22.216.253.996	919.496.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	15.913.705.041	-
Công ty Cổ phần Vimeco	5.305.937.591	919.496.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	526.986.364	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	469.625.000	-
Cổ tức	7.939.440.000	7.940.160.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.939.440.000	7.940.160.000
Nhận chi phí hỗ trợ hoạt động	45.048.194.212	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	45.048.194.212	-
Nhận nợ	22.849.478.190	11.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	22.849.478.190	11.000.000.000
Lãi thu từ phạt chậm thanh toán	-	4.638.144.513
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	4.638.144.513
Chi phí lãi vay	-	907.457.889
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	907.457.889

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.604.446.534	2.658.135.185



Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày cuối năm như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	77.874.189.347	83.985.674.367
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	69.856.938.697	75.768.423.717
Công ty Cổ phần Vimeco	6.709.808.338	6.709.808.338
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	241.304.312	441.304.312
Trả trước cho người bán ngắn hạn	10.334.296.755	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	10.334.296.755	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.638.144.513	4.638.144.513
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.638.144.513	4.638.144.513
Phải trả người bán ngắn hạn	11.518.541.795	5.638.922.945
Công ty Cổ phần Vimeco	10.646.035.093	4.809.503.743
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	379.221.828	679.221.828
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	216.587.500	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	140.817.219	140.817.219
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	135.880.155	9.380.155
Phải trả ngắn hạn khác	45.506.611.207	467.519.026
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	45.506.611.207	467.519.026
Vay ngắn hạn	-	21.251.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	21.251.000.000

34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Trong năm 2019, tiền trả nợ gốc vay phát sinh trong năm nay không bao gồm 44.100.478.190 VND, là số tiền được chuyển đổi từ khoản vay Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam sang khoản hỗ trợ chi phí hoạt động. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần Tiền trả nợ gốc vay và Tăng các khoản phải trả.



Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu



Nguyễn Văn Hà
Kế toán trưởng



Hoàng Văn Trình
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2020