

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1
HÀ NỘI**

(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 2018**



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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (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 2018.

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 Nguyễn Cảnh Hồng	Chủ tịch
Ông Hà Huy Chinh	Thành viên
Ông Hoàng Hữu Sơn	Thành viên
Ông Trần Vũ Quang	Thành viên
Ông Nguyễn Huy Tuyên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hà Huy Chinh	Tổng Giám đốc
Ông Hồ Ngọc Chương	Phó Tổng Giám đốc

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 2018, 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.

Số: 1177 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 6 năm 2019, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

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 2018, 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.



Phan Ngọc Anh

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1101-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 05 tháng 6 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Bùi Thị Mai Hương

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3829-2016-001-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘITầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 01-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.072.856.839.707	1.708.316.467.068
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3.703.084.003	2.907.801.163
1. Tiền	111		2.544.411.029	2.505.449.509
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.158.672.974	402.351.654
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		837.458.317.529	1.377.964.817.571
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	31.320.082.403	92.910.069.885
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	7.151.034.517	88.460.375.169
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	801.768.628.801	1.199.375.800.709
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(3.807.889.400)	(3.807.889.400)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.026.461.208	1.026.461.208
III. Hàng tồn kho	140	9	213.187.348.126	325.583.549.532
1. Hàng tồn kho	141		214.114.713.309	326.510.914.715
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(927.365.183)	(927.365.183)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.508.090.049	1.860.298.802
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		264.642.323	153.465.573
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.966.059.610	1.706.379.362
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	277.388.116	453.867
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		621.770.503.339	334.152.035.355
I. Tài sản cố định	220		89.610.224.762	166.145.001.040
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	87.804.753.194	166.073.001.040
- Nguyên giá	222		113.470.485.138	198.573.859.406
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.665.731.944)	(32.500.858.366)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.805.471.568	72.000.000
- Nguyên giá	228		1.805.471.568	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
II. Bất động sản đầu tư	230	12	376.658.110.992	49.305.596.265
- Nguyên giá	231		418.355.627.338	74.716.459.572
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41.697.516.346)	(25.410.863.307)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.390.211.009	118.260.143.186
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	2.390.211.009	118.260.143.186
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	152.400.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		152.400.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		711.956.576	441.294.864
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		711.956.576	441.294.864
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.694.627.343.046	2.042.468.502.423

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.256.666.609.363	1.630.917.091.076
I. Nợ ngắn hạn	310		1.180.782.787.643	1.552.366.183.464
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	173.914.192.303	167.917.834.794
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	214.783.069.557	585.768.514.249
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	21.928.663.699	20.361.486.914
4. Phải trả người lao động	314		784.324.021	795.452.879
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	499.416.146.611	458.870.933.306
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	11.202.093.467	10.747.204.020
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	92.971.705.079	147.035.757.569
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	92.100.000.000	106.000.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	21	70.592.730.787	52.641.269.059
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.089.862.119	2.227.730.674
II. Nợ dài hạn	330		75.883.821.720	78.550.907.612
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	72.939.946.779	75.248.509.381
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	2.943.874.941	3.302.398.231
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		437.960.733.683	411.551.411.347
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	437.960.733.683	411.551.411.347
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		35.000.000.000	35.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		77.153.545.059	67.503.890.763
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		325.807.188.624	309.047.520.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		263.867.111.376	212.550.977.625
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		61.940.077.248	96.496.542.959
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.694.627.343.046	2.042.468.502.423



Hà Huy Chính
Tổng Giám đốc

Mai Thị Thúy Hiền
Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2019

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	486.245.849.551	561.281.042.673
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		486.245.849.551	561.281.042.673
3. Giá vốn hàng bán	11	25	299.218.880.409	375.438.140.177
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		187.026.969.142	185.842.902.496
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		5.257.597	14.769.242
6. Chi phí tài chính	22		10.005.077.500	12.903.570.850
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.005.077.500	12.134.125.219
7. Chi phí bán hàng	25	27	694.040.110	947.120.981
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	13.738.324.252	10.393.541.049
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30= 20+(21-22)-(25+26))	30		162.594.784.877	161.613.438.858
10. Thu nhập khác	31	28	1.688.233.748	2.848.063.368
11. Chi phí khác	32	28	493.846.637	2.124.308.102
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	28	1.194.387.111	723.755.266
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		163.789.171.988	162.337.194.124
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	33.099.235.276	32.765.184.392
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		130.689.936.712	129.572.009.732
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	17.697	24.262



Hà Huy Chính
Tổng Giám đốc

Mai Thị Thúy Hiền
Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2019

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô,
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	163.789.171.988	162.337.194.124
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	18.029.154.994	10.292.719.390
Các khoản dự phòng	03	17.951.461.728	22.753.627.529
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(1.355.257.597)	(2.262.684.419)
Chi phí lãi vay	06	10.005.077.500	12.134.125.219
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	208.419.608.613	205.254.981.843
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	513.578.399.818	(76.582.487.139)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(120.106.158.609)	256.012.246.164
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(256.531.725.387)	(307.039.542.136)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(381.838.462)	408.243.377
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(26.843.915.590)	(32.069.203.572)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.067.799.414)	(642.460.794)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	317.066.570.969	45.341.777.743
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(120.556.430.726)	(39.968.204.305)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	1.350.000.000	2.247.915.177
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(152.400.000.000)	-
4. Tiền thu lãi tiền gửi	27	5.257.597	14.769.242
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(271.601.173.129)	(37.705.519.886)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(44.670.115.000)	(17.495.455.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(44.670.115.000)	(17.495.455.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	795.282.840	(9.859.197.143)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.907.801.163	12.766.998.306
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	3.703.084.003	2.907.801.163



Hà Huy Chính
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2019

Mai Thị Thúy Hiền
Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng
Người lập biểu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà CT2A, Khu ĐTM Nghĩa Đô
Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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 Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105398 ngày 30 tháng 01 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 9 ngày 28 tháng 02 năm 2017.

Công ty có trụ sở chính đặt tại tầng 2, tòa nhà CT2A, khu Đô thị mới Nghĩa Đô, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 127 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 197 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Điều hành tour du lịch;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với các khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Công ty chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hoạt động chính của Công ty là thi công, xây lắp các công trình và kinh doanh bất động sản.

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, ngoại trừ một số công trình xây lắp và dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có thời gian trên 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Đầu tư T&M Hà Tây	Hà Nội	24	24	Xây dựng dân dụng

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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, 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 hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá 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.

Số dư hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu là giá trị các công trình thi công xây lắp dở dang chưa hoàn thành và giá trị dở dang các dự án mà Công ty là chủ đầu tư nhưng chưa bán cho khách hàng.

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 trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 hữu hình 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

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



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

	Năm nay
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25
Máy móc, thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8

Các tài sản cố định hữu hình được đánh giá lại khi có quyết định của Nhà nước hoặc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện:

- giá trị quyền sử dụng đất của khu đất 1.000 m² tại phường Quyết Thắng, thị xã Sơn La, tỉnh Sơn La mà Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Sơn La giao từ ngày 25 tháng 01 năm 2002; và
- giá trị quyền sử dụng đất của hệ thống tầng hầm, tầng 1, tầng 2 và tầng áp mái tòa nhà CT2A thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội.

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với các tài sản cố định vô hình này do thời hạn giao đất cho Công ty trong Quyết định giao đất là vô thời hạn.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được 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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất vô thời hạn.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các dự án đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước 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.

Chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư, khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

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 từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán đối với hoạt động xây lắp được xác định theo giá thành thực tế phát sinh của các công trình. Sau khi công trình hoàn thành và được nghiệm thu quyết toán với nhà thầu, chênh lệch giữa giá vốn hàng bán đã ghi nhận và tổng chi phí đầu tư thực tế của công trình được ghi nhận tăng/giảm giá vốn hàng bán tại năm kết thúc.

Giá vốn hàng bán đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá thành thực tế phát sinh bao gồm quyền sử dụng đất kèm theo cơ sở hạ tầng. Theo đó, giá vốn các căn hộ chuyển nhượng cho khách hàng được phân bổ từ tổng giá thành thực tế dựa trên cơ sở suất đầu tư dự toán và diện tích kinh doanh. Sau khi các bất động sản được chuyển nhượng cho khách hàng và chi phí đầu tư dự án được tập hợp đầy đủ, chênh lệch giữa giá vốn hàng bán đã ghi nhận và tổng chi phí đầu tư thực tế của dự án sẽ được ghi nhận tăng/giảm giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

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 chỉ 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 thuận.

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.



4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	431.620.668	312.190.987
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.112.790.361	2.193.258.522
Các khoản tương đương tiền (i)	1.158.672.974	402.351.654
	3.703.084.003	2.907.801.163

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba Đình với kỳ hạn gốc là 01 – 03 tháng.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án Số 1	16.261.677.517	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công trình Du lịch	-	6.708.304.857
Các đối tượng khác	15.058.404.886	86.201.765.028
	31.320.082.403	92.910.069.885
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	4.176.281.849	4.394.435.543

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Eurowindow	1.294.677.418	1.543.906.900
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thương mại Công nghiệp Việt Á	896.500.000	896.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	-	80.601.092.721
Các đối tượng khác	4.959.857.099	5.418.875.548
	7.151.034.517	88.460.375.169
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	1.294.677.418	1.543.906.900

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu (i)	767.750.429.657	1.165.573.884.006
Phải thu các Xí nghiệp trực thuộc Công ty	15.272.588.688	17.669.212.044
Tạm ứng cho các Xí nghiệp trực thuộc Công ty	13.927.713.030	14.367.168.499
Phải thu về cổ phần hóa	395.952.409	395.952.409
Phải thu khác	4.421.945.017	1.369.583.751
	801.768.628.801	1.199.375.800.709

(i) Số dư phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là kết quả bù trừ của các khoản công nợ:

- ❖ Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu liên quan đến các thỏa thuận hợp tác đầu tư kinh doanh. Theo các thỏa thuận, hai bên sẽ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu được độc quyền các hoạt động tiếp thị, tìm kiếm đối tác, khách hàng để bán sản phẩm của các tòa nhà thông qua sàn giao dịch bất động sản, có quyền thu tiền bán sản phẩm và quản lý nguồn tiền thu được từ việc bán hàng, khoản phải thu này không xác định thời gian hoàn trả, không có tài sản đảm bảo và không có tiền lãi phát sinh phải trả Công ty.

Số dư phải thu khách hàng mua nhà do Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu thu đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, Hà Nội để chi trả cho các nhà thầu thi công xây dựng công trình tại dự án khu đô thị mới Nghĩa Đô (xem Thuyết minh số 20 - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn).

- ❖ Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu về lãi vay của khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, Hà Nội nói trên (xem Thuyết minh số 20 - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn).
- ❖ Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu về phân phối lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2018 cho theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư kinh doanh ký giữa hai bên về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội (như đã nói ở thuyết minh số 22).
- ❖ Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu về phí dịch vụ của thỏa thuận hợp tác đầu tư kinh doanh các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội nói trên.

8. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
	VND	VND		VND	VND	
Tổng cộng	3.903.368.583	95.479.183		3.903.368.583	95.479.183	
Hợp tác xã Kinh doanh Tổng hợp và Dịch vụ Nông nghiệp Mai Dịch	968.733.000	-	Trên 3 năm	968.733.000	-	Trên 3 năm
Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Kinh doanh Tổng hợp Hợp Nhất Yên Hòa	516.825.664	-	Trên 3 năm	516.825.664	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	2.417.809.919	95.479.183	Trên 6 tháng	2.417.809.919	95.479.183	Trên 6 tháng

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	928.147.911	927.365.183	927.365.183	927.365.183
Chi phí sản, xuất kinh doanh dở dang	213.185.648.138	-	325.582.986.934	-
- Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Đô	182.119.218.576	-	292.925.585.617	-
- Chi phí thi công các công trình xây lắp	31.066.429.562	-	32.657.401.317	-
Hàng hóa	917.260	-	562.598	-
	214.114.713.309	927.365.183	326.510.914.715	927.365.183

Chi phí thi công các công trình xây lắp bao gồm giá trị một số công trình xây lắp đã hoàn thành đang chờ chủ đầu tư quyết toán với giá trị khoảng 31,1 tỷ VND. Công ty và các chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục cần thiết để quyết toán các công trình này. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, các công trình đều có doanh thu dự kiến thu được lớn hơn chi phí dở dang của các công trình. Theo đó, Công ty xác định không phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho các công trình xây lắp này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị dở dang của các dự án CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội với tổng giá trị khoảng 86 tỷ VND đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (xem Thuyết minh số 20 - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn).

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

	Số đầu năm	Số phải nộp/thu/ điều chỉnh trong năm	Số đã thực nộp/thu trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	453.867	-	453.867	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	277.388.116	-	277.388.116
Cộng	453.867	277.388.116	453.867	277.388.116
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	106.553.001	10.480.732.552	10.480.732.552	106.553.001
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.212.994.297	33.402.580.198	26.843.915.590	21.771.658.905
Thuế thu nhập cá nhân	-	103.068.149	99.947.562	3.120.587
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.016.117.077	5.019.645.382	10.014.258.459	21.504.000
Khác	25.822.539	1.038.552.222	1.038.547.555	25.827.206
Cộng	20.361.486.914	50.044.578.503	48.477.401.718	21.928.663.699



11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	183.717.449.243	12.634.144.297	1.580.726.857	641.539.009	198.573.859.406
Mua mới	-	42.646.909	-	-	42.646.909
Kết chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh đó đang	-	-	5.869.184.727	-	5.869.184.727
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.830.212.864)	-	-	(7.830.212.864)
Phân loại lại	(1.733.471.568)	-	-	-	(1.733.471.568)
Điều chỉnh	(80.412.074.673)	-	-	-	(80.412.074.673)
Giảm khác	(1.039.446.799)	-	-	-	(1.039.446.799)
Số dư cuối năm	100.532.456.203	4.846.578.342	7.449.911.584	641.539.009	113.470.485.138
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	18.180.647.091	12.195.396.561	1.580.726.857	544.087.857	32.500.858.366
Khấu hao trong năm	4.046.656.670	153.333.674	664.359.106	94.635.492	4.958.984.942
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.538.181.578)	-	-	(7.538.181.578)
Điều chỉnh	(3.216.482.987)	-	-	-	(3.216.482.987)
Giảm khác	(1.039.446.799)	-	-	-	(1.039.446.799)
Số dư cuối năm	17.971.373.975	4.810.548.657	2.245.085.963	638.723.349	25.665.731.944
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	165.536.802.152	438.747.736	-	97.451.152	166.073.001.040
Tại ngày cuối năm	82.561.082.228	36.029.685	5.204.825.621	2.815.660	87.804.753.194

Nguyên giá tài sản cổ định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 5.965.743.629 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 12.807.815.692 VND).

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Biến động nguyên giá bất động sản đầu tư trong năm là do kết chuyển từ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của tòa nhà số 2 Tôn Thất Tùng, Hà Nội với giá trị tạm tính là khoảng 343 tỷ VND. Giá trị này sẽ được điều chỉnh khi có báo cáo quyết toán công trình xây dựng cơ bản được kiểm toán bởi kiểm toán viên độc lập.

Biến động khấu hao lũy kế của bất động sản đầu tư trong năm là ảnh hưởng của chi phí khấu hao trích lập trong năm theo khung khấu hao được Công ty xác định theo các quy định hiện hành.

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 2018 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 2018 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.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Dự án Tòa nhà Văn phòng số 2 Tôn Thất Tùng, Hà Nội	-	111.776.297.577
Tổ hợp nhà ở cao tầng số 25 Láng Hạ, Hà Nội	1.300.073.528	1.300.073.528
Dự án C9 Giảng Võ, Hà Nội	459.512.895	260.563.911
Dự án Đặng Văn Ngữ, Hà Nội	331.873.118	22.012.727
Dự án 57 Láng Hạ, Hà Nội	211.279.056	-
Dự án 53 Yên Hòa, Hà Nội	87.472.412	4.901.195.443
	<u>2.390.211.009</u>	<u>118.260.143.186</u>

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty TNHH Đầu tư T&M Hà Tây	152.400.000.000	-	-	-
	152.400.000.000	-	-	-

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	-	-	91.977.585.744	91.977.585.744
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	165.638.221.988	165.638.221.988	60.442.330.351	60.442.330.351
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	3.593.419.803	3.593.419.803	3.593.419.803	3.593.419.803
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	823.231.407	823.231.407	3.966.262.908	3.966.262.908
Các đối tượng khác	3.859.319.105	3.859.319.105	7.938.235.988	7.938.235.988
	173.914.192.303	173.914.192.303	167.917.834.794	167.917.834.794
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	483.150.780	483.150.780	6.318.664.179	6.318.664.179

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Khách hàng mua căn hộ nộp tiền theo tiến độ	203.787.248.330		574.176.142.197	
Các đối tượng khác	10.995.821.227		11.592.372.052	
	214.783.069.557		585.768.514.249	
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	4.176.591.102		4.534.617.913	

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí triển khai Dự án Nghĩa Đô, Hà Nội	356.968.347.377	456.627.512.343
Chi phí triển khai Dự án 02 Tôn Thất Tùng, Hà Nội	140.325.456.071	-
Khác	2.122.343.163	2.243.420.963
	<u>499.416.146.611</u>	<u>458.870.933.306</u>

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	2.226.545.448	2.226.545.448
Các đối tượng khác	8.975.548.019	8.520.658.572
	<u>11.202.093.467</u>	<u>10.747.204.020</u>
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu	69.022.909.117	71.249.454.565
Các đối tượng khác	3.917.037.662	3.999.054.816
	<u>72.939.946.779</u>	<u>75.248.509.381</u>

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội	947.193.206	1.105.795.822
Lãi vay phải trả	-	42.986.994.988
Kinh phí bảo trì nhà chung cư	32.162.445.076	28.728.010.721
Phải trả các Tổ đội	23.590.030.389	31.709.595.062
Phải trả liên quan đến Dự án Tổ hợp nhà ở cao tầng tại số 57 Láng Hạ	19.748.155.901	19.748.155.901
Phải trả cổ phần hóa	5.199.294.506	5.199.294.506
Phải trả tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án Yên Hòa	3.180.511.179	-
Phải trả cổ tức	1.689.718.230	11.359.833.230
Đặt cọc thi công hoàn thiện nhà	627.000.000	2.355.000.000
Khác	5.827.356.592	3.843.077.339
	<u>92.971.705.079</u>	<u>147.035.757.569</u>
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.943.874.941	3.302.398.231
	<u>2.943.874.941</u>	<u>3.302.398.231</u>
Phải trả khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	-	<u>10.326.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản A Âu	106.000.000.000	106.000.000.000	-	13.900.000.000	92.100.000.000	92.100.000.000
Tổng cộng	106.000.000.000	106.000.000.000	-	13.900.000.000	92.100.000.000	92.100.000.000

Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn thể hiện khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu với mục đích đầu tư xây dựng hoàn thiện và kinh doanh các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội.

Tổng dư nợ gốc tối đa là 362.500.000.000 VND nhưng không vượt quá 36,47% chi phí đầu tư thực tế vào các tòa chung cư. Khoản vay có thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn nợ gốc đối với khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất cho vay thả nổi theo quy định của bên cho vay trong từng thời kỳ, nhưng không thấp hơn lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất cộng (+) 3%/năm.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán gốc vay, Công ty đã thế chấp các tài sản sau: số dư phải thu khách hàng mua nhà do Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu thu; các hạng mục liên quan đến và/hoặc thuộc về các tòa chung cư trên khu đất được thế chấp; tất cả quyền, quyền sở hữu, quyền lợi và lợi ích đối với tài sản thế chấp (xem Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 9).



21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Dự phòng bảo hành VND	Dự phòng phải trả lương VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	51.075.771.599	1.565.497.460	52.641.269.059
Dự phòng lập trong năm	17.702.439.395	1.814.519.773	19.516.959.168
Hoàn nhập trong năm	-	(1.565.497.440)	(1.565.497.440)
Số dư cuối năm	68.778.210.994	1.814.519.793	70.592.730.787

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	35.000.000.000	58.227.949.002	239.392.835.146	332.620.784.148
Lợi nhuận trong năm	-	-	129.572.009.732	129.572.009.732
Trích quỹ	-	9.275.941.761	(11.131.130.113)	(1.855.188.352)
Chia cổ tức	-	-	(17.500.000.000)	(17.500.000.000)
Phân chia lợi nhuận	-	-	(33.075.466.773)	(33.075.466.773)
Điều chỉnh khác	-	-	1.789.272.592	1.789.272.592
Số dư đầu năm nay	35.000.000.000	67.503.890.763	309.047.520.584	411.551.411.347
Lợi nhuận trong năm	-	-	130.689.936.712	130.689.936.712
Trích quỹ	-	9.649.654.296	(11.579.585.155)	(1.929.930.859)
Chia cổ tức (i)	-	-	(35.000.000.000)	(35.000.000.000)
Phân chia lợi nhuận (ii)	-	-	(68.749.859.464)	(68.749.859.464)
Điều chỉnh khác (iii)	-	-	1.399.175.947	1.399.175.947
Số dư cuối năm nay	35.000.000.000	77.153.545.059	325.807.188.624	437.960.733.683

- (i) Chia cổ tức năm 2017 theo Nghị quyết số 30/2018/NQ-HICC1 của Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 10 năm 2018.
- (ii) Phân phối lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2018 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư kinh doanh ký giữa hai bên về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội (như đã nói ở thuyết minh số 7).
- (iii) Bao gồm các điều chỉnh liên quan đến doanh thu, giá vốn bất động sản đã bàn giao trong năm 2017 và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung theo biên bản làm việc tháng 10 năm 2018 của Tổng Kiểm toán Nhà nước.

Vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 35.000.000.000 VND chia thành 3.500.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Số vốn đã góp	
	VND	%	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	18.008.000.000	51,4%	18.008.000.000	18.008.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	12.352.000.000	35,3%	12.352.000.000	12.352.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	2.644.000.000	7,6%	2.644.000.000	2.644.000.000
Cổ đông khác	1.996.000.000	5,7%	1.996.000.000	1.996.000.000
	35.000.000.000	100%	35.000.000.000	35.000.000.000

Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 18 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt chia cổ tức năm 2017 với mức là 100% trên vốn điều lệ, tương đương 35 tỷ VND.

23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và tất cả các hoạt động đều diễn ra trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Các hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh khác ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty đều chiếm tỷ trọng không đáng kể. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý, lĩnh vực kinh doanh.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	403.699.149.201	474.236.037.792
Doanh thu cho thuê bất động sản	48.675.845.770	29.666.023.726
Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.900.824.674	24.796.013.808
Doanh thu xây lắp	2.970.029.906	32.271.498.968
Doanh thu khác	-	311.468.379
	486.245.849.551	561.281.042.673
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	906.712.923	4.141.562.043

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	230.293.360.731	284.822.422.061
Giá vốn cho thuê bất động sản	21.533.759.830	6.933.371.012
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.993.767.965	28.545.271.765
Giá vốn xây lắp	2.695.552.488	31.077.814.837
Dự phòng bảo hành công trình	17.702.439.395	23.963.246.066
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(21.422.370)
Giá vốn khác	-	117.436.806
	299.218.880.409	375.438.140.177

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	115.830.439	2.857.301.883
Chi phí nhân công	11.769.683.959	12.091.595.279
Chi phí khấu hao	18.029.154.994	10.292.719.390
Chi phí mua ngoài	72.258.869.820	89.470.300.138
Chi phí khác bằng tiền	2.486.193.021	7.097.587.457
	104.659.732.233	121.809.504.147

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	3.311.578.584	3.215.539.557
Chi phí dịch vụ quản lý (i)	6.353.580.000	5.780.680.000
Khác	4.073.165.668	1.397.321.492
	13.738.324.252	10.393.541.049
Chi phí bán hàng		
Chi phí theo Hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	694.040.110	947.120.981
	694.040.110	947.120.981

(i) Chi phí dịch vụ quản lý phản ánh phí dịch vụ quản lý và điều hành doanh nghiệp mà Công ty Cổ phần Eurowindow Holding cung cấp cho Công ty theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký giữa hai bên.

(ii) Chi phí theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phản ánh chi phí hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Theo điều khoản hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu sẽ chịu trách nhiệm bán căn hộ của các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C. Chi phí này bao gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu đã thuê công ty khác thực hiện, sau đó xuất hóa đơn lại cho Công ty.



28. LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	1.688.233.748	2.848.063.368
Phạt vi phạm hợp đồng, thanh lý hợp đồng	591.456.073	123.432.860
Thu nhập từ thanh lý tài sản	935.241.441	2.247.915.177
Khác	161.536.234	476.715.331
Chi phí khác	493.846.637	2.124.308.102
Phạt vi phạm hợp đồng, thanh lý hợp đồng	10.920.000	246.912.000
Nộp phạt thuế	366.390.892	1.815.028.213
Khác	116.535.745	62.367.889
Lợi nhuận khác	1.194.387.111	723.755.266

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	163.789.171.988	162.337.194.124
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.707.004.393	1.488.727.835
Thu nhập chịu thuế	165.496.176.381	163.825.921.959
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	33.099.235.276	32.765.184.392

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.

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	130.689.936.712	129.572.009.732
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	(11.579.585.155)
Lợi nhuận chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	(68.749.859.464)	(33.075.466.773)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	61.940.077.248	84.916.957.804
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	3.500.000	3.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.697	24.262

(i) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được xác định lại từ nguồn lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cả năm 2017 theo Nghị quyết số 30/2018/NQ-HIC1 của Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 10 năm 2018. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty năm trước được trình bày lại là 24.262 đồng/cổ phiếu (số đã trình bày năm trước là 27.570 đồng/cổ phiếu);

(ii) Trong năm, Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2018 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu theo các thỏa thuận hợp tác

đầu tư kinh doanh ký giữa hai bên về việc hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B, CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Theo đó, các cổ đông sẽ chia cổ tức dựa trên lợi nhuận sau thuế loại trừ phần lợi nhuận của hoạt động hợp tác đầu tư này.

31. 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>
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	Công ty mẹ
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Eurowindow	Công ty cùng Tập đoàn
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	Cổ đông

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding		
Phí quản lý dự án	-	720.891.208
Phí quản lý doanh nghiệp	6.353.580.000	5.780.680.000
Tiền vay đã nhận	-	3.000.000.000
Chia cổ tức	18.008.000.000	9.004.000.000
Phí quản lý vốn tập trung	-	7.725.219
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC		
Chia cổ tức	12.352.000.000	6.176.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Hồng		
Chia cổ tức	2.644.000.000	1.322.000.000
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	79.542.875	147.272.891
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	477.069.482	357.772.692
Công ty Cổ phần Eurowindow		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	350.100.566	391.272.589
Mua hàng hóa và dịch vụ	910.842.164	1.008.855.980
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	3.245.243.871

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	654.168.712	710.835.384

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải thu khách hàng	4.176.281.849	4.394.435.543
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	-	77.252.189
Công ty Cổ phần Eurowindow	343.864.533	236.329.658
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	3.222.287.000	3.222.287.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	178.954.492	460.709.307
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	431.175.824	397.857.389
Người mua trả tiền trước	4.176.591.102	4.534.617.913
Công ty Cổ phần Eurowindow	1.024.399.400	1.024.399.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ cao	3.152.191.702	3.510.218.513
Phải trả người bán	483.150.780	6.318.664.179
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	-	5.835.513.399
Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	483.150.780	483.150.780
Trả trước cho người bán	1.294.677.418	1.543.906.900
Công ty Cổ phần Eurowindow	1.294.677.418	1.543.906.900
Phải trả khác	-	10.326.000.000
Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	-	9.004.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Hồng	-	1.322.000.000

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 238.953.700.683 VND (2017: 60.442.330.351 VND), là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền trả nợ gốc vay trong năm không bao gồm 13.900.000.000 VND (2017: 65.400.000.000 VND), là số tiền Công ty đã bù trừ với công nợ phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Á Âu về tiền thu được từ hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các Tòa nhà CT1A, CT1B, CT2B và CT2C thuộc Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Hà Nội. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.



Hà Huy Chính
 Tổng Giám đốc

Mai Thị Thúy Hiền
 Kế toán trưởng

Đoàn Hải Đăng
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2019