

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



MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Tất Thụ	Thành viên
Nguyễn Thị Thủy	Thành viên

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về Quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Phạm Minh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Số: 275/2020/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 31/03/2020, trình bày từ trang 06 đến trang 34 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán 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 riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:
0666-2018-112-1

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

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.058.962.209.544	1.358.488.837.881
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	47.164.494.544	50.132.700.595
Tiền	111		47.164.494.544	45.132.700.595
Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		482.194.426.192	514.595.938.233
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	376.754.218.905	364.124.605.504
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		56.481.003.909	71.446.741.396
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	47.000.000.000	80.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	4.992.213.820	2.057.601.775
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(3.033.010.442)	(3.033.010.442)
Hàng tồn kho	140	8	525.735.987.188	789.199.943.586
Hàng tồn kho	141		525.735.987.188	789.199.943.586
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.867.301.620	4.560.255.467
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	-	1.162.277.654
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	3.867.301.620	3.397.977.813
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		132.682.799.603	134.204.685.112
Tài sản cố định	220		61.856.367.073	68.592.678.028
Tài sản cố định hữu hình	221	9	61.856.367.073	68.592.678.028
- Nguyên giá	222		136.963.344.213	137.974.463.975
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.106.977.140)	(69.381.785.947)
Bất động sản đầu tư	230	10	22.987.334.414	29.150.740.402
- Nguyên giá	231		84.214.110.999	84.214.110.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(61.226.776.585)	(55.063.370.597)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	25.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	25.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	28.938.631.096	21.470.461.945
Đầu tư vào công ty con	251		12.500.000.000	12.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17.150.000.000	9.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(711.368.904)	(29.538.055)
Tài sản dài hạn khác	260		18.900.467.020	14.965.804.737
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	17.214.974.778	12.034.989.119
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	28	1.685.492.242	2.930.815.618
TỔNG TÀI SẢN	270		1.191.645.009.147	1.492.693.522.993

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		830.924.002.205	1.161.828.462.313
Nợ ngắn hạn	310		778.199.655.444	1.096.495.156.896
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	380.016.342.763	391.908.034.757
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	234.377.197.340	551.472.976.562
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	2.046.975.044	1.154.046.960
Phải trả người lao động	314		64.853.538.550	71.037.825.341
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	5.171.455.364	8.160.342.635
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	24.390.315.170	30.648.523.872
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	41.277.299.674	19.424.930.800
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.066.531.539	22.688.475.969
Nợ dài hạn	330		52.724.346.761	65.333.305.417
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	12.958.729.240	17.325.112.008
Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	39.765.617.521	48.008.193.409
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		360.721.006.942	330.865.060.680
Vốn chủ sở hữu	410	20	360.721.006.942	330.865.060.680
Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		18.350.075.000	18.350.075.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		27.958.157.795	27.958.157.795
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		234.412.774.147	204.556.827.885
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		189.631.863.315	151.015.456.472
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		44.780.910.832	53.541.371.413
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.191.645.009.147	1.492.693.522.993

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020



Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.087.662.709.960	1.072.108.225.637
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.153.750
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	1.087.662.709.960	1.072.106.071.887
Giá vốn hàng bán	11	22	1.007.787.822.913	999.781.727.923
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		79.874.887.047	72.324.343.964
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	3.627.046.326	6.974.334.239
Chi phí tài chính	22	24	2.383.931.879	640.815.828
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.702.101.030	611.277.773
Chi phí bán hàng	25	25	134.082.545	191.648.618
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	65.469.526.897	62.013.008.579
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.514.392.052	16.453.205.178
Thu nhập khác	31	26	40.768.841.360	54.445.299.978
Chi phí khác	32		22.364.858	2.852.822.982
Lợi nhuận khác	40		40.746.476.502	51.592.476.996
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56.260.868.554	68.045.682.174
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	10.234.634.346	13.711.327.916
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	1.245.323.376	792.982.845
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		44.780.910.832	53.541.371.413

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020



Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		56.260.868.554	68.045.682.174
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		14.097.716.943	14.456.963.023
Các khoản dự phòng	03		(7.560.745.039)	(14.812.824.248)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(5.657)	(51.286)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(3.804.313.396)	(7.065.192.044)
Chi phí lãi vay	06		1.702.101.030	611.277.773
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		60.695.622.435	61.235.855.392
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		177.505.953	(208.579.949.595)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		263.463.956.398	29.110.239.825
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(336.914.979.947)	(2.159.307.557)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.017.708.005)	8.934.258.470
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.632.970.531)	(611.277.773)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.527.240.435)	(14.455.453.548)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.546.909.000)	(2.764.275.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(34.302.723.132)	(129.289.909.786)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(833.900.000)	(350.000.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	90.909.091
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(47.000.000.000)	(86.653.418.969)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		80.000.000.000	66.653.418.969
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(12.000.000.000)	(9.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.850.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.466.042.550	7.070.596.499
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		25.482.142.550	(22.188.494.410)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		96.827.885.889	33.513.757.119
Tiền trả nợ gốc vay	34		(74.975.517.015)	(22.218.826.319)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16.000.000.000)	(26.687.136.784)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.852.368.874	(15.392.205.984)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.968.211.708)	(166.870.610.180)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	50.132.700.595	217.003.259.489
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		5.657	51.286
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	47.164.494.544	50.132.700.595

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020



Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

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

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

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buru điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết:
 - + Thang máy, cầu thang tự động;
 - + Các loại cửa tự động;
 - + Hệ thống đèn chiếu sáng;
 - + Hệ thống hút bụi;
 - + Hệ thống âm thanh;
 - + Hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Đầu tư, kinh doanh du lịch; Du lịch sinh thái, lữ hành (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2019 là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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 liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được 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 của Công ty là giá trị của toà nhà văn phòng cho thuê tại số 381 Đội Cấn và số 249A Thụy Khuê.

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

3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

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

3.10 DỰ PHÒNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

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

3.11 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

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

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

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

- Doanh thu kinh doanh bất động sản: là doanh thu liên quan đến các căn hộ tại dự án 379 Đội Cấn và Dự án N01-T2 Đoàn Ngoại giao. Doanh thu được ghi nhận khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và thực hiện xây dựng bất động sản theo thiết kế của dự án.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Trong năm Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng tại các địa điểm 147 Đốc Ngừ, 249 Thụy Khuê và 381 Đội Cấn cùng một số dịch vụ khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

3.13 THUẾ

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

3.14 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	84.102.497	-	72.753.497	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	525.651.884.691	-	789.127.190.089	-
	525.735.987.188	-	789.199.943.586	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
01/01/2019	63.813.494.140	55.019.236.043	18.232.314.106	909.419.686	137.974.463.975
- Mua trong năm	-	1.198.000.000	-	-	1.198.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.209.119.762)	-	-	(2.209.119.762)
31/12/2019	63.813.494.140	54.008.116.281	18.232.314.106	909.419.686	136.963.344.213

HAO MÒN LŨY KẾ

	10.406.446.152	48.693.705.267	9.712.156.761	569.477.767	69.381.785.947
01/01/2019	10.406.446.152	48.693.705.267	9.712.156.761	569.477.767	69.381.785.947
- Khấu hao trong năm	2.748.844.073	2.740.506.564	2.339.066.378	105.893.940	7.934.310.955
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.209.119.762)	-	-	(2.209.119.762)
31/12/2019	13.155.290.225	49.225.092.069	12.051.223.139	675.371.707	75.106.977.140

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

	50.658.203.915	5.794.143.974	6.181.090.967	234.047.979	68.592.678.028
01/01/2019	50.658.203.915	5.794.143.974	6.181.090.967	234.047.979	68.592.678.028
31/12/2019	50.658.203.915	4.783.024.212	6.181.090.967	234.047.979	61.856.367.073

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà	84.214.110.999	-	-	84.214.110.999
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
- Nhà	55.063.370.597	6.163.405.988	-	61.226.776.585
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà	29.150.740.402	-	-	22.987.334.414

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

Thuế và các khoản phải nộp

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/khấu trừ trong năm VND	31/12/2019 VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	30.614.295.330	30.614.295.330	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.213.632.550	5.213.632.550	-
- Thuế thu nhập cá nhân	554.352.909	1.550.633.079	657.704.995	1.447.280.993
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	599.694.051	2.789.280.106	2.789.280.106	599.694.051
- Các loại thuế khác	-	20.000.000	20.000.000	-
	1.154.046.960	40.187.841.065	39.294.912.981	2.046.975.044

	01/01/2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2019 VND
--	----------------	---------------------------	-------------------------	----------------

Thuế và các khoản phải thu

- Thuế GTGT	2.511.038.049	1.823.282.282	-	687.755.767
- Thuế TNDN	886.939.764	5.021.001.796	7.313.607.885	3.179.545.853
	3.397.977.813	6.844.284.078	7.313.607.885	3.867.301.620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
	234.377.197.340	551.472.976.562
- Bệnh viện Bạch Mai	-	40.372.441.506
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housinco Tân Triều)	-	13.665.587.249
- Trung tâm thương mại và nhà ở 379 Đội Cấn	8.627.148.693	26.631.463.758
- CTCP bê tông XD HN	-	100.774.857.508
- Công ty CP cơ khí và XD	-	17.571.898.041
- Kho bạc NN Cầu Kè Trà Vinh	5.020.000.000	-
- Công ty HUD Building Nha Trang	7.907.669.474	8.165.096.000
- Công ty TNHH Victory Việt Nam	53.622.450.000	76.569.623.473
- Người mua trả tiền trước khác	159.199.929.173	275.887.105.027

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	5.171.455.364	8.160.342.635
- Trích trước chi phí vào các công trình	4.853.792.605	7.842.679.876
- Chi phí phải trả khác	317.662.759	317.662.759
Dài hạn	-	-

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	24.390.315.170	30.648.523.872
- Kinh phí công đoàn	4.245.176.108	4.021.637.890
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.145.139.062	26.626.885.982
+ Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	185.828.276	329.637.779
+ BQL 143 Đốc Ngừ	3.715.037.686	4.247.990.863
+ BQL 379 Đội Cấn	8.571.682.355	6.105.462.823
+ Ban quản lý 249 Thụy Khuê	2.218.509.562	1.326.398.959
+ Các khoản khác	5.454.081.183	14.617.395.558
Dài hạn	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

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

(1) Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8/HĐTD ngày 02 tháng 12 năm 2019 với hạn mức tín dụng ngắn hạn tối đa là 500 tỷ đồng trong đó dư nợ tín dụng tối đa mọi thời điểm là 200 tỷ đồng (gồm hạn mức cho vay thấu chi 30 tỷ đồng). Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức là từ ngày ký hợp đồng tới hết 31/07/2020, thời hạn cho vay không quá 09 tháng đối với từng giấy nhận nợ. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng này. Các tài sản bảo đảm/biện pháp bảo đảm bổ sung, thay thế các tài sản bảo đảm/biện pháp bảo đảm nêu trên (nếu có).

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đại La theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/8/HĐTD ngày 06/12/2019 với hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là: 250 tỷ đồng, trong đó dư nợ tín dụng tối đa là 50 tỷ đồng, sau khi bảo lãnh tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng công trình HUD Building Nha Trang hết hạn thì hạn mức giảm xuống còn 100 tỷ đồng, trong đó dư nợ tín dụng tối đa là 50 tỷ đồng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh, L/C phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn hạn mức là tới hết ngày 31/07/2020, thời hạn cho vay không quá 09 tháng đối với từng giấy nhận nợ. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng này.

(3) Khoản vay Ngân hàng Quốc tế VIB theo hợp đồng tín dụng số 068080119 ngày 08/01/2019 bao gồm cả dư nợ tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2212/2017/VIB-BTHCM ngày 22 tháng 12 năm 2017. Loại cho vay hạn mức tín dụng ngắn hạn tối đa là 200.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng, thời hạn cho vay không quá 09 tháng đối với từng giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay thả nổi. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

(4) Vay đối tượng khác là vay của cán bộ công nhân viên với lãi suất từ 6,0% - 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH

Số 381 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

20.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

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

20.4 CỔ PHIẾU

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

20.5 CÁC QUỸ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu	1.087.662.709.960	1.072.106.071.887
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	127.734.045.557	110.360.664.300
- Doanh thu hoạt động xây lắp	913.227.154.881	916.772.190.856
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.701.509.522	44.973.216.731

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	96.402.419.697	68.879.117.485
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	888.356.025.448	910.769.683.969
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	23.029.377.768	20.132.926.470
	1.007.787.822.913	999.781.727.923

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.627.040.669	6.974.282.953
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	5.657	51.286
	3.627.046.326	6.974.334.239

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
- Chi phí lãi vay	1.702.101.030	611.277.773
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	681.830.849	29.538.055
	2.383.931.879	640.815.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	65.469.526.897	62.013.008.579
- Chi phí nhân viên quản lý	44.999.734.158	41.234.754.172
- Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	1.522.626.218	1.139.458.060
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.193.804.391	4.948.368.925
- Thuế phí, lệ phí	2.809.280.106	2.516.620.602
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.837.823.904	3.875.647.974
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(8.345.785.476)
- Chi phí quản lý khác	8.106.258.120	16.643.944.322
b. Các khoản chi phí bán hàng	134.082.545	191.648.618
- Chi phí nhân viên bán hàng	134.082.545	191.648.618
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(8.345.785.476)
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(8.345.785.476)

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	177.272.727	90.909.091
- Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương	22.691.543.516	21.327.329.046
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	17.763.053.771	32.824.956.091
- Thu nhập khác	136.971.346	202.105.750
	40.768.841.360	54.445.299.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.260.868.554	68.045.682.174
Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.138.925.714	2.698.776.092
- Khấu hao TSCĐ vượt khung	842.771.076	842.771.076
- Các khoản chi phí (phạt)	20.154.638	1.580.005.016
- Tiền lương và phụ cấp HĐQT	276.000.000	276.000.000
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	5.657	51.286
-Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	5.657	51.286
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	57.399.788.611	70.744.406.980
Trừ các khoản thu nhập không phải từ hoạt động kinh doanh	31.331.625.860	41.481.546.815
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	31.331.625.860	41.481.546.815
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản (1)	6.266.325.172	8.296.309.363
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ từ hoạt động sản xuất kinh doanh	26.068.162.751	29.262.860.164
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh (2)	5.213.632.550	5.852.572.033
Thuế TNDN tạm nộp 1% thu tiền theo tiến độ năm 2019 (3)	174.406.964	435.575.965
Thuế TNDN đã tạm nộp 1% của HKKD bất động sản (4)	1.419.730.340	1.228.558.810
Truy thu thuế TNDN theo biên bản thanh tra thuế (5)	-	355.429.365
Chi phí thuế TNDN hiện hành =(1)+ (2) + (3)-(4)+(5)	10.234.634.346	13.711.327.916

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

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

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

30. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 như sau:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	Đầu tư liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	Công ty con

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	2.194.671.010	2.098.530.776
- Lương và phụ cấp	2.194.671.010	2.098.530.776

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Mua hàng với bên liên quan	60.882.924	138.772.218
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	60.882.924	138.772.218
Góp vốn vào Công ty	12.000.000.000	21.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	12.000.000.000	9.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	-	12.500.000.000
Chuyển nhượng khoản đầu tư	3.850.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	3.850.000.000	-

<u>Số dư với các bên liên quan</u>	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải trả người bán	73.728.285	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	73.728.285	-

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Công ty có các hợp đồng thuê đất dài hạn chi tiết như sau:

- Hợp đồng số 109-08/HĐTĐTN ngày 25/04/2008 và phụ lục số 78/PLHĐTĐ ngày 10/02/2015: Thuê 3.641m² đất tại số 381 Đội Cấn, phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội để xây dựng văn phòng.
- Hợp đồng số 252/HĐTD-STNMT-PC ngày 20/04/2016: Thuê 646 m² đất tại số 147 phố Đốc Ngữ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm việc và thương mại, dịch vụ. Thời gian thuê đất hàng năm kể từ ngày 14/09/2015. Đơn giá thuê đất được áp dụng ổn định 5 năm kể từ ngày 14/09/2015 đến hết ngày 13/09/2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020



Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung