

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

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

(đã được kiểm toán)

A member of **HLB** International

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 42
Bảng cân đối kế toán	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

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

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

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

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

Ông: Hoàng Văn Hòa	Chủ tịch	
Ông: Trần Đăng Mạnh	Phó chủ tịch	(Bổ nhiệm Thành viên ngày 28/06/2019 và giữ chức Phó chủ tịch ngày 18/02/2020)
Ông: Trần Anh Tuấn	Phó chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 18 tháng 02 năm 2020)
Ông: Trần Xuân Lân	Phó chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2019)
Bà: Nguyễn Thị Nga	Phó chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2019)
Ông: Vũ Tùng Dương	Thành viên	
Bà: Trần Thị Nguyệt	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2019)

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

Ông: Trần Đăng Mạnh	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2019)
Ông: Trần Xuân Lân	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2019)
Ông: Cán Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Vũ Tùng Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Ngô Hữu Nam	Trưởng ban
Ông: Ninh Văn Nam	Thành viên
Bà: Trần Thị Lan Nhung	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được lập ngày 20 tháng 03 năm 2020, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2020

Nguyễn Ngọc Lân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2018-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.128.408.225.986	1.126.266.356.943
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	115.566.671.036	60.760.198.177
111	1. Tiền		102.067.816.077	60.760.198.177
112	2. Các khoản tương đương tiền		13.498.854.959	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	19.894.691.824	19.718.248.251
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		19.894.691.824	19.718.248.251
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		468.872.807.897	470.678.146.490
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	447.785.559.563	440.925.639.808
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	39.188.366.238	47.247.088.670
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	26.703.469.678	26.742.033.295
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(44.804.587.582)	(44.236.615.283)
140	IV. Hàng tồn kho	09	520.915.564.071	574.324.489.504
141	1. Hàng tồn kho		523.664.564.071	577.073.489.504
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.749.000.000)	(2.749.000.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.158.491.158	785.274.521
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	3.158.491.158	785.274.521

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		135.833.182.917	124.910.852.424
220	I. Tài sản cố định		6.362.349.049	8.382.677.168
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	6.264.699.049	8.247.227.168
222	- Nguyên giá		71.318.616.845	73.422.590.679
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(65.053.917.796)	(65.175.363.511)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	97.650.000	135.450.000
228	- Nguyên giá		189.000.000	189.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(91.350.000)	(53.550.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	85.394.762.649	10.718.477.338
231	- Nguyên giá		120.241.791.271	40.481.208.821
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.847.028.622)	(29.762.731.483)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		46.929.636	69.211.534.420
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	46.929.636	69.211.534.420
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	28.774.941.986	28.774.941.986
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		30.800.000.000	30.800.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.025.058.014)	(2.025.058.014)
260	V. Tài sản dài hạn khác		15.254.199.597	7.823.221.512
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	14.975.008.558	7.437.747.086
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	279.191.039	385.474.426
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.264.241.408.903	1.251.177.209.367

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.067.837.161.186	1.058.074.714.363
310	I. Nợ ngắn hạn		1.058.082.249.306	1.047.771.016.047
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	571.821.871.831	455.946.727.753
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	116.219.385.781	124.887.899.517
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	958.385.391	11.481.770.162
314	4. Phải trả người lao động		18.940.236.774	16.422.986.917
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	5.986.955.252	15.930.667.183
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	85.076.274.889	118.152.767.296
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	64.881.082.353	78.728.618.086
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	188.593.121.941	219.294.372.800
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	2.786.618.854	3.312.747.231
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.818.316.240	3.612.459.102
330	II. Nợ dài hạn		9.754.911.880	10.303.698.316
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	868.911.880	1.417.698.316
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	8.886.000.000	8.886.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		196.404.247.717	193.102.495.004
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	196.404.247.717	193.102.495.004
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		80.000.000.000	80.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		36.751.678.000	36.751.678.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		52.419.793.293	51.523.529.018
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		27.232.776.424	24.827.287.986
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		15.182.891.573	15.864.645.234
421b	LNST chưa phân phối năm nay		12.049.884.851	8.962.642.752
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.264.241.408.903	1.251.177.209.367

Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng

Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020



Tổng Giám đốc

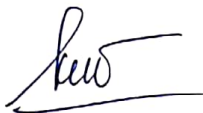
Trần Đăng Mạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	918.426.918.690	1.174.679.121.935
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		918.426.918.690	1.174.679.121.935
11	4. Giá vốn hàng bán	26	871.572.281.477	1.132.547.798.609
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.854.637.213	42.131.323.326
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	406.323.319	835.403.829
22	7. Chi phí tài chính	28	14.601.113.760	13.494.623.219
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		14.601.113.760	13.494.623.219
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	20.189.525.946	23.036.650.344
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.470.320.826	6.435.453.592
31	11. Thu nhập khác	30	3.119.329.253	9.256.637.602
32	12. Chi phí khác	31	413.339.750	120.376.219
40	13. Lợi nhuận khác		2.705.989.503	9.136.261.383
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.176.310.329	15.571.714.975
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	3.020.142.091	5.874.891.936
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	106.283.387	734.180.287
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		12.049.884.851	8.962.642.752
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	1.506	1.055

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		15.176.310.329	15.571.714.975
	2. Điều chỉnh cho các khoản		21.144.327.802	34.461.241.906
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.134.966.167	4.724.542.814
03	- Các khoản dự phòng		41.843.922	17.077.479.702
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(633.596.047)	(835.403.829)
06	- Chi phí lãi vay		14.601.113.760	13.494.623.219
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		36.320.638.131	50.032.956.881
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu (*)		1.237.366.294	(55.305.097.487)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		42.812.947.767	217.648.581.213
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		61.196.123.877	(83.274.649.861)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(9.910.478.109)	6.834.461.209
14	- Tiền lãi vay đã trả		(14.101.113.760)	(13.856.288.922)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.131.335.887)	(7.639.192.859)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.542.275.000)	(1.204.480.333)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		111.881.873.313	113.236.289.841
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(30.340.909)	(142.909.091)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		227.272.728	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(13.007.054.421)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	600.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		381.486.372	735.403.829
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		578.418.191	(11.814.559.683)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		336.426.188.366	328.933.231.226
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(367.676.225.661)	(466.624.945.590)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu (*)		(26.403.781.350)	(4.764.735.920)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(57.653.818.645)	(142.456.450.284)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		54.806.472.859	(41.034.720.126)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		60.760.198.177	101.794.918.303
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	115.566.671.036	60.760.198.177

(*) Số liệu bao gồm giao dịch bù trừ tiền cổ tức phải trả và công nợ phải thu khách hàng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP (Công ty mẹ) số tiền là 22.492.568.710 đồng.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Do phần lớn căn hộ của 2 Dự án kinh doanh Bất động sản là Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Dự án chung cư Cao tầng N03T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn được Công ty bán giao cho khách hàng trong năm 2017 và 2018, dẫn đến doanh thu và giá vốn kinh doanh bất động sản của Công ty năm 2019 giảm so với năm 2018.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

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

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 nguyên giá tài sản cố định, không điều chỉnh số khấu hao đã trích mà chỉ điều chỉnh mức khấu hao hàng năm tương ứng với thời gian sử dụng còn lại của tài sản cố định.

2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.12. Thuê hoạt động

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

2.13. Chi phí trả trước

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

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

2.14. Các khoản nợ phải trả

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

2.15. Các khoản vay

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

2.16. Chi phí đi vay

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

2.17. Chi phí phải trả

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

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

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

2.21. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.22. Giá vốn hàng bán

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

2.23. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2.25. Lãi trên cổ phiếu

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

2.26. Các bên liên quan

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

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

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

2.27. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	1.075.915.475	957.343.075
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	100.991.900.602	59.802.855.102
Các khoản tương đương tiền	13.498.854.959	-
	115.566.671.036	60.760.198.177

Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng có giá trị 13.498.854.959 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại Cổ phần với lãi suất 4,8%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	19.894.691.824	=	19.718.248.251	-
	19.894.691.824	=	19.718.248.251	-

Tại ngày 31/12/2019, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng giá trị 19.894.691.824 đồng được gửi tại các Ngân hàng thương mại Cổ phần với lãi suất từ 5,3%/năm đến 5,5%/năm.

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	30.800.000.000	(2.025.058.014)	30.800.000.000	(2.025.058.014)
	30.800.000.000	(2.025.058.014)	30.800.000.000	(2.025.058.014)

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

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

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

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Phát triển TN	37.574.221.598	-	30.425.553.437	-
- Công ty TNHH Công nghiệp Hạ Long - CFG	-	-	23.627.645.239	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	37.962.678.691	-	14.959.952.343	-
- Công ty TNHH Zennitaka Việt Nam	2.215.507.195	-	22.720.243.800	-
- Công ty TNHH Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	-	22.361.071.725	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	11.641.594.909	(1.323.924.926)	34.763.130.679	(1.323.924.926)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	12.692.084.000	-	72.042.348.759	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Ngôi nhà Mới	19.320.433.845	-	17.728.314.400	-
- Công ty Cổ phần Intimex Việt Nam	26.224.854.359	-	755.181.200	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Ngân Anh	39.533.321.373	-	29.512.411.554	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	234.712.046.354	(41.760.682.012)	172.029.786.672	(41.192.709.713)
	447.785.559.563	(43.084.606.938)	440.925.639.808	(42.516.634.639)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

	11.641.594.909	(1.323.924.926)	34.763.130.679	(1.323.924.926)
--	-----------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Intecc	13.140.145.656	-	13.140.145.656	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Cơ điện Đại Dương	3.704.963.245	-	4.023.215.026	-
- Công ty Cổ phần Thang máy Hoa Hoa	-	-	1.943.370.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	4.651.726.406	-	11.152.038.533	-
- Các khoản trả trước người bán khác	17.691.530.931	-	16.988.319.455	-
	39.188.366.238	-	47.247.088.670	-

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thăng Long	772.500.000	(772.500.000)	772.500.000	(772.500.000)
- Tạm ứng cho các cá nhân và các đội thi công	17.726.867.027	-	17.462.274.939	-
- Ký cược, ký quỹ	18.490.000	-	18.490.000	-
- Phải thu tiền Bảo hiểm	350.270.659	-	398.106.872	-
- Phải thu khác	7.835.341.992	(947.480.644)	8.090.661.484	(947.480.644)
	26.703.469.678	(1.719.980.644)	26.742.033.295	(1.719.980.644)

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị chưa trích lập dự phòng	Giá gốc	Giá trị chưa trích lập dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty TNHH Tân Long	7.439.869.743	-	7.439.869.743	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	7.260.228.770	-	7.260.228.770	-
+ Các đối tượng khác	30.107.489.069	3.000.000	29.539.516.770	3.000.000
	44.807.587.582	3.000.000	44.239.615.283	3.000.000

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	14.522.541.083	-	19.383.642.069	-
- Công cụ, dụng cụ	139.137.592	-	113.988.324	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	480.744.919.491	-	526.859.795.732	-
- Thành phẩm	760.965.905	-	781.727.905	-
- Hàng hóa bất động sản	27.497.000.000	(2.749.000.000)	27.497.000.000	(2.749.000.000)
- Hàng gửi bán	-	-	2.437.335.474	-
	523.664.564.071	(2.749.000.000)	577.073.489.504	(2.749.000.000)

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	124.184.273.505	-	216.547.382.772	-
Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower (1)	90.243.984.401	-	138.520.353.783	-
Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn (2)	3.482.874.918	-	42.950.082.014	-
Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (3)	30.457.414.186	-	35.076.946.975	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	356.560.645.986	-	310.312.412.960	-
Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Nhà ở Vinh - Nghệ An	57.351.920.210	-	75.038.127.998	-
Trung tâm thương mại Vincom Huế	5.404.573.622	-	5.002.939.242	-
Vinhomes Ocean Park - Khu Biệt thự thấp tầng	62.410.420.847	-	-	-
Công trình khác	231.393.731.307	-	230.271.345.720	-
	480.744.919.491	-	526.859.795.732	-

Thông tin các Dự án Bất động sản do Công ty làm Chủ đầu tư:

(1) Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower:

- Địa điểm xây dựng: Lô 2.6 No, đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội;
- Quy mô dự án: 27 tầng + 2 tầng hầm + 1 tum;
- Tổng giá trị Dự án: 1.100 tỷ đồng;
- Thời gian thực hiện: Triển khai từ năm 2014, hoàn thành cơ bản năm 2017;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2019: Đã bàn giao phần lớn căn hộ cho khách hàng, đang thực hiện quyết toán dự án.

(2) Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn:

- Địa điểm xây dựng: Lô đất N03 – T5 thuộc Khu Ngoại giao đoàn, Phường Xuân Tảo, Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- Quy mô dự án: gồm 21 tầng + 2 tầng hầm;
- Tổng giá trị dự án: 490 tỷ đồng;
- Thời gian thực hiện: Triển khai từ năm 2015, hoàn thành cơ bản năm 2017;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2019: Đã bàn giao phần lớn căn hộ cho khách hàng, đang thực hiện quyết toán dự án.

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

- Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh;
- Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích đất 70,1 ha;
- Tổng mức đầu tư: 440 tỷ đồng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2019: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower (*)	-	69.164.604.784
- Dự án 242 Minh Khai	6.406.000	6.406.000
- Dự án Cầu Bươu	40.523.636	40.523.636
	46.929.636	69.211.534.420

(*) Thông tin Dự án xem tại Thuyết minh số 9.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	2.292.962.905	59.337.615.399	7.741.916.374	4.050.096.001	73.422.590.679
- Mua trong năm	-	-	-	30.340.909	30.340.909
- Thanh lý, nhượng bán	(239.272.727)	(241.327.272)	(1.653.714.744)	-	(2.134.314.743)
Số dư cuối năm	2.053.690.178	59.096.288.127	6.088.201.630	4.080.436.910	71.318.616.845
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.268.518.401	53.995.296.488	7.455.060.454	1.456.488.168	65.175.363.511
- Khấu hao trong năm	24.444.504	1.286.886.168	172.113.540	529.424.816	2.012.869.028
- Thanh lý, nhượng bán	(239.272.727)	(241.327.272)	(1.653.714.744)	-	(2.134.314.743)
Số dư cuối năm	2.053.690.178	55.040.855.384	5.973.459.250	1.985.912.984	65.053.917.796
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	24.444.504	5.342.318.911	286.855.920	2.593.607.833	8.247.227.168
Tại ngày cuối năm	-	4.055.432.743	114.742.380	2.094.523.926	6.264.699.049

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 2.490.928.039 đồng;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 58.384.012.571 đồng.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Hệ thống phần mềm kế toán. Tại ngày 31/12/2019, tài sản cố Nguyên giá và Giá trị hao mòn lũy kế lần lượt là 189.000.000 đồng và 91.350.000 đồng, số khấu hao trong năm 2019 là 37.800.000 đồng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Trong đó, Bất động sản đầu tư tăng trong năm là Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn tổng giá trị 79.760.582.450 đồng.

Tại ngày 31/12/2019, Bất động sản đầu tư có Nguyên giá và giá trị Hao mòn lũy kế lần lượt là 120.241.791.271 đồng và 34.847.028.622 đồng, số khấu hao trong năm là 5.084.297.139 đồng.

Hiện tại, Tòa nhà số 59 Quang Trung đang được Công ty dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.154.590.928	729.524.953
- Các khoản khác	3.900.230	55.749.568
	3.158.491.158	785.274.521
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	14.975.008.558	7.437.747.086
	14.975.008.558	7.437.747.086

15. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	218.745.586.364	218.745.586.364	336.426.188.366	367.127.439.225	188.044.335.505	188.044.335.505
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch (1)	58.826.730.166	58.826.730.166	197.288.404.270	158.652.424.089	97.462.710.347	97.462.710.347
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	135.357.930.744	135.357.930.744	127.785.078.304	202.741.688.786	60.401.320.262	60.401.320.262
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 1	198.000.000	198.000.000	-	198.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (3)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
+ Các khoản vay khác (4)	5.704.925.454	5.704.925.454	11.352.705.792	5.535.326.350	11.522.304.896	11.522.304.896
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	548.786.436	548.786.436	548.786.436	548.786.436	548.786.436	548.786.436
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch (5)	548.786.436	548.786.436	548.786.436	548.786.436	548.786.436	548.786.436
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	1.966.484.752	1.966.484.752	-	548.786.436	1.417.698.316	1.417.698.316
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch (5)	1.966.484.752	1.966.484.752	-	548.786.436	1.417.698.316	1.417.698.316
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	1.966.484.752	1.966.484.752	-	548.786.436	1.417.698.316	1.417.698.316
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	(548.786.436)	(548.786.436)	(548.786.436)	(548.786.436)	(548.786.436)	(548.786.436)
	1.417.698.316	1.417.698.316			868.911.880	868.911.880

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

(1) Khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) - Chi nhánh Sở giao dịch bao gồm 2 hợp đồng:

a) Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số REF1829000373 ngày 17 tháng 10 năm 2018 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:

+ Hạn mức tín dụng: 250.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C thực hiện các công trình thi công, xây lắp;

+ Thời hạn vay: Không vượt quá 9 tháng;

+ Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước nhận nợ;

+ Phương thức bảo đảm: Quyền đòi nợ từ các Hợp đồng thi công của Bên được cấp tín dụng do SeABank tài trợ;

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2019 là 50.784.005.536 đồng.

b) Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số REF1928900235 ngày 23 tháng 10 năm 2019 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:

+ Hạn mức tín dụng: 350.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C thực hiện các công trình thi công, xây lắp;

+ Thời hạn vay: Không vượt quá 9 tháng;

+ Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước nhận nợ;

+ Phương thức bảo đảm: Quyền đòi nợ từ các Hợp đồng thi công của Bên được cấp tín dụng do SeABank tài trợ;

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2019 là 46.678.704.811 đồng.

(2) Khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội bao gồm 2 hợp đồng:

a) Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 03/2018/134616/HĐTD ngày 31 tháng 10 năm 2018 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:

+ Hạn mức tín dụng: 780.000.000.000 đồng trong đó giới hạn cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C trừ ký quỹ là 280.000.000.000 đồng, hạn mức trên bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/134616 ngày 01 tháng 08 năm 2017 và các văn bản sửa đổi bổ sung;

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;

+ Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;

+ Lãi suất cho vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;

+ Phương thức bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng đảm bảo sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 (số công chứng 344; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD) và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo;

Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/134616/2015/HĐTC ngày 31/07/2015 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2010/HĐBĐ ngày 19/04/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Các hợp đồng bảo đảm khác được giao kết sau ngày ký Hợp đồng tín dụng.

b) Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 01/2019/134616/HĐTD ngày 31 tháng 10 năm 2019 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:

+ Hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 đồng trong đó giới hạn cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C trừ kỷ quỹ là 200.000.000.000 đồng, hạn mức trên bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2018/134616/HĐTD ngày 31 tháng 10 năm 2018 và các văn bản sửa đổi bổ sung;

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;

+ Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;

+ Lãi suất cho vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;

+ Phương thức bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng đảm bảo sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 (số công chứng 344; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD) và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo;

Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/134616/2015/HĐTC ngày 31/07/2015 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2010/HĐBD ngày 19/04/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Các hợp đồng bảo đảm khác được giao kết sau ngày ký Hợp đồng tín dụng.

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

+ Hạn mức cho vay: 19.580.000.000 đồng;

+ Thời hạn vay: Bắt đầu từ ngày 09 tháng 05 năm 2011 đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn;

+ Lãi suất cho vay: 0%;

+ Phương thức bảo đảm: Không có tài sản đảm bảo;

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2019 là 18.658.000.000 đồng.

(4) Các khoản vay với lãi suất thỏa thuận được điều chỉnh tại từng thời điểm.

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

(5) Hợp đồng tín dụng từng lần số REF1722000096 ngày 08 tháng 08 năm 2017 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) - Chi nhánh Sở giao dịch bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền vay nợ: 2.748.200.000 đồng;

+ Mục đích vay: Vay mua sắm đầu tư Tài sản cố định theo Hợp đồng kinh tế số 31/03/2017/HĐKT/2017 VP-CTI ký ngày 31/03/2017 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Việt Phát;

+ Thời hạn vay: 60 tháng;

+ Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;

+ Phương thức bảo đảm: 01 Căn cầu thép DAHAN QTZ 125 (601S), Trung Quốc sản xuất năm 2017, giá trị tài sản đảm bảo: 3.926.000.000 đồng;

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2019 là 1.417.698.316 đồng; trong đó số dư nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 548.786.436 đồng.



16. 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
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	12.324.827.528	12.324.827.528	10.882.587.125	10.882.587.125
- Công ty TNHH Thương mại Thép Quang Minh	5.915.041.025	5.915.041.025	12.063.678.165	12.063.678.165
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Duy Khánh	41.532.698.366	41.532.698.366	30.108.160.883	30.108.160.883
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	60.635.653.155	60.635.653.155	20.484.044.526	20.484.044.526
- Công ty Cổ phần VGHAU	11.184.246.577	11.184.246.577	18.396.079.192	18.396.079.192
- Phải trả các đối tượng khác	440.229.405.180	440.229.405.180	364.012.177.862	364.012.177.862
	571.821.871.831	571.821.871.831	455.946.727.753	455.946.727.753

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Ban quản lý Công trình Xây dựng Phát triển Đô thị	9.373.479.500	23.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thanh Trì	13.625.507.250	18.446.397.250
- Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	-	2.203.130.748
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	26.778.540.773	27.917.484.335
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Ngân Anh	-	12.721.647.406
- Công ty TNHH Công nghiệp Hạ Long CFG	-	3.670.492.260
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	21.422.508.420	-
- Công ty TNHH MTV Tư vấn và Kinh doanh Bất động sản TCO	22.594.704.231	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	22.424.645.607	36.928.747.518
	116.219.385.781	124.887.899.517

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	10.271.539.449	10.621.931.434	20.045.598.848	-	847.872.035
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.163.610.657	3.020.142.091	4.131.335.887	-	52.416.861
- Thuế thu nhập cá nhân	-	46.620.056	619.668.544	608.192.105	-	58.096.495
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	2.339.319.895	2.339.319.895	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	11.481.770.162	16.604.061.964	27.127.446.735	-	958.385.391

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

TS-C
TY
HUIH
MTO
SC
M-T

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Trích trước chi phí đối với Dự án kinh doanh Bất động sản	1.940.088.638	7.227.140.335
- Trích trước chi phí đối với Công trình xây lắp	3.886.555.633	8.543.215.867
- Chi phí phải trả khác	160.310.981	160.310.981
	5.986.955.252	15.930.667.183

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	14.073.790.667	14.437.058.934
- Bảo hiểm xã hội	-	398.242.500
- Bảo hiểm y tế	-	72.291.825
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	31.859.400
- Bảo hiểm tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp	-	7.964.850
- Kinh phí Đảng	4.969.553.769	5.078.353.769
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	509.461.303	18.913.242.653
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.328.276.614	39.789.604.155
+ Phí bảo trì giữ hộ Ban Quản trị các Dự án Chung cư	34.084.291.397	31.148.403.383
+ Đặt cọc tiền thuê Văn phòng tại 59 Quang Trung	2.423.965.167	1.772.059.567
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.820.020.050	6.869.141.205
	64.881.082.353	78.728.618.086
	-	18.463.703.711

Phải trả khác là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Nhận trước tiền mua bất động sản của khách hàng	81.392.340.412	115.703.628.844
- Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	3.683.934.477	2.449.138.452
	85.076.274.889	118.152.767.296

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.786.618.854	3.312.747.231
	2.786.618.854	3.312.747.231
b) Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành đối với Dự án kinh doanh Bất động sản	8.886.000.000	8.886.000.000
	8.886.000.000	8.886.000.000

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	36.751.678.000	48.946.391.719	29.830.351.183	195.528.420.902
- Lãi trong năm trước	-	-	-	8.962.642.752	8.962.642.752
- Phân phối lợi nhuận	-	-	2.577.137.299	(13.965.705.949)	(11.388.568.650)
Số dư cuối năm trước	80.000.000.000	36.751.678.000	51.523.529.018	24.827.287.986	193.102.495.004
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	36.751.678.000	51.523.529.018	24.827.287.986	193.102.495.004
- Lãi trong năm nay	-	-	-	12.049.884.851	12.049.884.851
- Phân phối lợi nhuận	-	-	896.264.275	(9.644.396.413)	(8.748.132.138)
Số dư cuối năm nay	80.000.000.000	36.751.678.000	52.419.793.293	27.232.776.424	196.404.247.717

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 341/NQ/ĐHCĐ-HACCI ngày 28/06/2019, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

	Số tiền VND
Lợi nhuận còn được phân phối năm 2018	8.962.642.752
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	896.264.275
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	448.132.138
Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	300.000.000
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.000 đồng)	8.000.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	40.288.650.000	50,36%	40.288.650.000	50,36%
Công ty TNHH Thương mại và sản xuất hàng Xuất khẩu Ngân Anh	8.959.080.000	11,20%	8.959.080.000	11,20%
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản BRG	7.039.060.000	8,80%	7.039.060.000	8,80%
Công ty TNHH Thung Lũng Vua	4.199.210.000	5,25%	4.199.210.000	5,25%
Cổ đông khác	19.514.000.000	24,39%	19.514.000.000	24,39%
	80.000.000.000	100%	80.000.000.000	100%

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

	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
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	18.913.242.653	14.077.978.573
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	8.000.000.000	9.600.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.000.000.000	9.600.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	3.911.212.640	4.764.735.920
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	3.911.212.640	4.764.735.920
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng bù trừ công nợ	22.492.568.710	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	22.492.568.710	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	509.461.303	18.913.242.653

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

l) Các quỹ của Công ty

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	52.419.793.293	51.523.529.018
	52.419.793.293	51.523.529.018

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

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở kinh doanh từ năm 2002 đến năm 2022, diện tích khu đất thuê là 622 m2. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty đang sử dụng một phần Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, một phần Bất động sản giữ lại thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn cho mục đích thuê. Số tiền thuê tối thiểu trong năm 2020 là 19.825.360.160 đồng.

25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	135.966.635.896	325.755.377.792
Doanh thu hoạt động xây lắp	746.366.186.248	815.609.304.118
Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.094.096.546	33.314.440.025
	918.426.918.690	1.174.679.121.935
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	-	18.266.300.402

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	122.624.253.453	295.858.129.559
Giá vốn hoạt động xây lắp	722.487.988.567	813.063.775.604
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	26.460.039.457	20.876.893.446
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	2.749.000.000
	871.572.281.477	1.132.547.798.609

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	406.323.319	735.403.829
Lãi bán các khoản đầu tư	-	100.000.000
	406.323.319	835.403.829

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	14.601.113.760	13.494.623.219
	14.601.113.760	13.494.623.219

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	587.162.614	687.876.483
Chi phí nhân công	12.243.834.467	13.154.136.995
Chi phí khấu hao tài sản cố định	792.137.566	380.048.895
Chi phí dự phòng	567.972.299	2.846.033.238
Thuế, phí, và lệ phí	2.283.202.603	2.052.152.753
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.310.969.411	2.842.743.726
Chi phí khác bằng tiền	1.404.246.986	1.073.658.254
	20.189.525.946	23.036.650.344

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	227.272.728	-
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	529.940.931	288.654.484
Các khoản công nợ không phải trả	1.651.453.126	7.271.596.167
Tiền bồi thường, phạt hợp đồng	-	946.641.988
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	604.800.000
Thu nhập khác	710.662.468	144.944.963
	3.119.329.253	9.256.637.602

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	328.000.000	26.000.000
Các khoản bị phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính	15.339.749	12.000.000
Chi phí khác	70.000.001	82.376.219
	413.339.750	120.376.219

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	4.738.760.689	(10.304.593.258)
Các khoản điều chỉnh tăng	85.339.749	12.000.000
- Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	85.339.749	12.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.824.100.438	(10.292.593.258)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	964.820.087	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(912.403.226)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	52.416.861	-
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	10.437.549.640	25.876.308.233
Các khoản điều chỉnh tăng	370.477.314	3.508.536.114
- Tiền phạt chậm nộp	370.477.314	3.508.536.114
Thu nhập chịu thuế TNDN	10.808.026.954	29.384.844.347
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	2.161.605.391	5.876.968.869
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	732.103.354
Hoàn thuế TNDN tạm nộp đối với hoạt động kinh doanh bất động sản	(106.283.387)	(734.180.287)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	1.163.610.657	2.927.911.580
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(3.218.932.661)	(7.639.192.859)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	1.163.610.657
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.020.142.091	5.874.891.936
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	52.416.861	1.163.610.657

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	279.191.039	385.474.426
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	279.191.039	385.474.426

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	106.283.387	734.180.287
	106.283.387	734.180.287

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	12.049.884.851	8.962.642.752
Các khoản điều chỉnh:	-	525.930.971
- Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	525.930.971
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	12.049.884.851	8.436.711.781
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.506	1.055

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

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	115.566.671.036	-	60.760.198.177	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	474.489.029.241	(44.804.587.582)	467.667.673.103	(44.236.615.283)
Các khoản cho vay	19.894.691.824	-	19.718.248.251	-
	609.950.392.101	(44.804.587.582)	548.146.119.531	(44.236.615.283)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	189.462.033.821	220.712.071.116
Phải trả người bán, phải trả khác	636.702.954.184	534.675.345.839
Chi phí phải trả	5.986.955.252	15.930.667.183
	832.151.943.257	771.318.084.138

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2019	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	115.566.671.036	-	-	115.566.671.036
Phải thu khách hàng, phải thu khác	429.684.441.659	-	-	429.684.441.659
Các khoản cho vay	19.894.691.824	-	-	19.894.691.824
	565.145.804.519	-	-	565.145.804.519
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.760.198.177	-	-	60.760.198.177
Phải thu khách hàng, phải thu khác	423.431.057.820	-	-	423.431.057.820
Các khoản cho vay	19.718.248.251	-	-	19.718.248.251
	503.909.504.248	-	-	503.909.504.248

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2019	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	188.593.121.941	868.911.880	-	189.462.033.821
Phải trả người bán, phải trả khác	636.702.954.184	-	-	636.702.954.184
Chi phí phải trả	5.986.955.252	-	-	5.986.955.252
	831.283.031.377	868.911.880	-	832.151.943.257
Tại ngày 01/01/2019				
Vay và nợ	219.294.372.800	1.417.698.316	-	220.712.071.116
Phải trả người bán, phải trả khác	534.675.345.839	-	-	534.675.345.839
Chi phí phải trả	15.930.667.183	-	-	15.930.667.183
	769.900.385.822	1.417.698.316	-	771.318.084.138

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

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Bù trừ Cổ tức phải trả với Công nợ phải thu khách hàng	22.492.568.710	-
b) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	336.426.188.366	328.933.231.226
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	367.676.225.661	466.624.945.590

37. THÔNG TIN KHÁC

a) Thông tin về Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yêu cầu UBND Thành phố Hạ Long:

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

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

- Hạng mục cấp điện: Công ty đã hoàn thành việc lắp đặt, bàn giao vận hành và đưa vào sử dụng các hạng mục. Công ty đang thực hiện lắp đặt bàn giao vận hành 13 trạm biến áp;
- Hạng mục cấp nước: Đã hoàn thành sục xả vệ sinh đường ống và đang hoàn thiện các hạng mục cấp nước (Dự kiến 30/04/2020 sẽ thực hiện bàn giao cho Công ty Cấp nước Quảng Ninh);
- Hạng mục thảm mặt đường, mặt cầu: Đã thi công hoàn thành mặt đường, mặt cầu của dự án;
- Hạng mục thoát nước, xử lý nước thải: Đã thi công mở rộng tuyến ống B1500 tại tuyến rãnh RD05 để đấu nối phục vụ thoát nước.

Như vậy, Công ty đã hoàn thành cơ bản các hạng mục còn lại của dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Các hạng mục còn lại đang được Công ty tiếp tục thực hiện dự kiến hoàn thành trong năm 2020.

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

b) Thông tin khác

Ngày 24/12/2019, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã có Quyết định số 869/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội với những nội dung sau:

- Mã chứng khoán: HCL
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch: 8.000.000 cổ phiếu

Ngày 27/12/2019, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã có Thông báo số 1526/TB-SGDHN về việc chính thức đưa cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vào giao dịch trên thị trường UPCoM và ngày giao dịch đầu tiên là 06/01/2020.

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

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	746.366.186.248	135.966.635.896	36.094.096.546	918.426.918.690
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	23.878.197.681	13.342.382.443	9.634.057.089	46.854.637.213
Tổng chi phí mua tài sản cố định				30.340.909
Tài sản bộ phận	828.910.743.583	133.404.543.408	91.077.511.989	1.053.392.798.980
Tài sản không phân bổ				210.848.609.923
Tổng tài sản				1.264.241.408.903
Nợ phải trả của các bộ phận	665.341.134.082	156.495.759.930	6.705.856.494	828.542.750.506
Nợ phải trả không phân bổ				239.294.410.680
Tổng nợ phải trả				1.067.837.161.186

Theo khu vực địa lý:

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

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Công ty liên kết

Giao dịch phát sinh trong năm:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP
Lãi cho vay
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP

Mối quan hệ	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Công ty mẹ	-	18.266.300.402
Công ty mẹ	86.164.384	114.082.192
Công ty mẹ	86.164.384	114.082.192

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Phải thu khách hàng
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP
Vay ngắn hạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân
Phải trả khác (tiền cổ tức)
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP

Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty mẹ	11.641.594.909	34.763.130.679
Công ty liên kết	18.658.000.000	18.658.000.000
Công ty mẹ	18.463.703.711	18.463.703.711

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

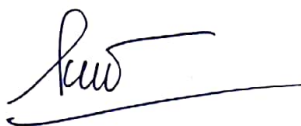
Thu nhập của Tổng Giám đốc
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị

Năm 2019	Năm 2018
VND	VND
619.223.000	518.624.000
2.163.137.000	2.021.933.000

41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh