

**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 31/12/2018**

---

*Tháng 4 năm 2019*

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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 - 33

**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 31/12/2018.

**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 2018 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 2018 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 08 tháng 04 năm 2019*

Số: *217*/2019/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 08/04/2019, trình bày từ trang 06 đến trang 33 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban 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 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Phạm Gia Đạt**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:  
0798-2018-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

*Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019*

**Lê Quang Nghĩa**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:  
3660-2017-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.358.488.837.881</b>	<b>1.336.911.961.757</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	50.132.700.595	217.003.259.489
Tiền	111		45.132.700.595	72.003.259.489
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	145.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		514.595.938.233	298.452.523.996
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	364.124.605.504	218.091.191.869
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		71.446.741.396	29.821.900.551
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	80.000.000.000	60.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	2.057.601.775	1.918.227.494
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(3.033.010.442)	(11.378.795.918)
Hàng tồn kho	140	8	789.199.943.586	818.310.183.411
Hàng tồn kho	141		789.199.943.586	818.310.183.411
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.560.255.467	3.145.994.861
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.162.277.654	1.232.360.350
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	3.397.977.813	1.913.634.511
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>134.204.685.112</b>	<b>108.397.578.990</b>
Tài sản cố định	220		68.592.678.028	48.460.469.244
Tài sản cố định hữu hình	221	9	68.592.678.028	48.460.469.244
- Nguyên giá	222		137.974.463.975	111.153.893.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(69.381.785.947)	(62.693.424.107)
Bất động sản đầu tư	230	10	29.150.740.402	35.314.146.390
- Nguyên giá	231		84.214.110.999	84.214.110.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(55.063.370.597)	(48.899.964.609)
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	21.470.461.945	-
Đầu tư vào công ty con	251		12.500.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.000.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(29.538.055)	-
Tài sản dài hạn khác	260		14.965.804.737	24.622.963.356
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	12.034.989.119	20.899.164.893
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	28	2.930.815.618	3.723.798.463
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.492.693.522.993</b>	<b>1.445.309.540.747</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.161.828.462.313</b>	<b>1.146.201.609.217</b>
Nợ ngắn hạn	310		1.096.495.156.896	1.012.276.682.082
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	391.908.034.757	291.103.513.527
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	551.472.976.562	514.398.170.461
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	1.154.046.960	1.492.523.265
Phải trả người lao động	314		71.037.825.341	67.186.255.237
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	8.160.342.635	55.907.891.983
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	30.648.523.872	55.395.439.742
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	19.424.930.800	8.130.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		22.688.475.969	18.662.887.867
Nợ dài hạn	330		65.333.305.417	133.924.927.135
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	17.325.112.008	74.418.092.299
Phải trả dài hạn khác	337	16	-	5.002.064.600
Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	48.008.193.409	54.504.770.236
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>330.865.060.680</b>	<b>299.107.931.530</b>
Vốn chủ sở hữu	410	20	330.865.060.680	299.107.931.530
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		204.556.827.885	172.799.698.735
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		151.015.456.472	128.384.172.878
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		53.541.371.413	44.415.525.857
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.492.693.522.993</b>	<b>1.445.309.540.747</b>

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019



Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Phạm Minh Đức

Trần Thị Hoa

Ngô Kim Dung



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018*

Chỉ tiêu	Mã Thuyết		Năm 2018	Năm 2017
	số	minh	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.072.108.225.637	1.041.300.118.816
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.153.750	50.357.460
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	1.072.106.071.887	1.041.249.761.356
Giá vốn hàng bán	11	22	999.781.727.923	974.048.440.094
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		72.324.343.964	67.201.321.262
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	6.974.334.239	22.299.493.524
Chi phí tài chính	22	24	640.815.828	541.988.890
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		611.277.773	533.867.783
Chi phí bán hàng	25	25	191.648.618	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	62.013.008.579	57.532.348.806
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16.453.205.178	31.426.477.090
Thu nhập khác	31	26	54.445.299.978	35.649.454.699
Chi phí khác	32		2.852.822.982	974.190.793
Lợi nhuận khác	40		51.592.476.996	34.675.263.906
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		68.045.682.174	66.101.740.996
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	13.711.327.916	13.686.215.139
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	792.982.845	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		53.541.371.413	52.415.525.857

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019



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 31/12/2018

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	68.045.682.174	66.101.740.996
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	14.456.963.023	15.695.443.460
Các khoản dự phòng	03	(14.812.824.248)	3.696.679.457
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(51.286)	(498.524)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(7.065.192.044)	(10.083.088.729)
Chi phí lãi vay	06	611.277.773	533.867.783
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	61.235.855.392	75.944.144.443
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(208.579.949.595)	22.524.749.639
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	29.110.239.825	(114.432.700.115)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.159.307.557)	128.109.862.373
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	8.934.258.470	(6.073.324.396)
Tiền lãi vay đã trả	14	(611.277.773)	(606.959.450)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(14.455.453.548)	(5.196.213.589)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.764.275.000)	(3.099.745.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	(129.289.909.786)	97.169.813.905
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(350.000.000)	(5.942.456.818)
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	(86.653.418.969)	(60.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	66.653.418.969	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(9.000.000.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.070.596.499	6.646.817.594
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	(22.188.494.410)	(59.295.639.224)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	33.513.757.119	146.200.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(22.218.826.319)	(147.510.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(26.687.136.784)	(19.823.033.150)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	(15.392.205.984)	(21.133.033.150)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	(166.870.610.180)	16.741.141.531
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	217.003.259.489	200.261.619.434
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	51.286	498.524
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	50.132.700.595	217.003.259.489

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019



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, bưu 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 2018 là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buro 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 KỶ 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 hướng dẫn Chế độ kế toán 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)*

**2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**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 NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

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 31/12/2018 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2018 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 tòa nhà cho thuê được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng, trên thời gian hữu dụng ước tính trong 15 năm.

#### 3.8 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

#### 3.9 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 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu 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 về mức trích cụ thể cho từng công trình. Trong năm 2018, 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.

### 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)

#### 3.10 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:

Giá vốn công trình trong năm = Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ + Chi phí phát sinh trong kỳ - Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ.

Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ = 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 Ngữ, 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.

#### 3.11 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.

### 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 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 chỉ 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.

#### 3.13 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 mối 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.

#### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	656.369.510	781.208.395
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.476.331.085	71.222.051.094
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	145.000.000.000
	<u>50.132.700.595</u>	<u>217.003.259.489</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**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>21.500.000.000</b>	<b>(29.538.055)</b>	-	-
- Đầu tư vào Công ty con	12.500.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô (1)	12.500.000.000	-	-	-
- Đầu tư vào Công ty liên kết	9.000.000.000	(29.538.055)	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT (2)	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 9 tỷ đồng chiếm 25,71% 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**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>364.124.605.504</b>	<b>(3.033.010.442)</b>	<b>218.091.191.869</b>	<b>(11.378.795.918)</b>
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	57.811.678.945	(262.481.604)	18.277.434.370	(8.608.267.080)
- Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thù Đức	27.755.644.542	-	15.383.716.616	-
- Công ty CP DDT và SX Thái Dương	-	-	5.736.873.279	-
- Ban QLDA ĐTXD Nhà Quốc hội & Hội trường BĐ mới	8.272.993.163	-	8.272.993.163	-
- Công ty CP TĐ ĐT XD & DL Bảo Sơn	146.987.332.700	-	31.637.492.094	-
- Ban QLDA Quận Thanh Xuân	9.130.864.149	-	7.651.494.149	-
- Công ty TNHH 19-12 Bắc Hà	25.297.596.328	-	34.456.992.662	-
- TTĐT bệnh nghề nghiệp, KCB CLC (TKV)	3.721.367.766	-	8.946.893.413	-
- Công ty TNHH Thăng Long	3.797.680.868	-	4.217.680.868	-
- Công ty CP HUD3	1.815.138.104	-	3.215.524.830	-
- Công ty CP ĐT KT Nhà Ga Quốc Tế Đà Nẵng	-	-	37.787.684.619	-
- Công ty TNHH MTV thoát nước Hà Nội	-	-	5.051.495.000	-
- Công ty TNHH May mặc MAKALOT Việt Nam	7.908.647.459	-	-	-
- Công ty CP Phát triển Tài sản VN	13.050.296.409	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	58.575.365.071	(2.770.528.838)	37.454.916.806	(2.770.528.838)
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khách hàng là bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>80.000.000.000</b>	-	<b>60.000.000.000</b>	-
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	-	-	60.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đồng Phú (1)	50.000.000.000	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Thanh Hương (2)	30.000.000.000	-	-	-
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>2.057.601.775</b>	-	<b>1.918.227.494</b>	-
- Phải thu thuế TNCN	36.232.941	-	238.100.037	-
- Lãi dự thu	1.045.776.256	-	1.142.089.802	-
- Phải thu khác	950.053.040	-	512.490.256	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	24.500.000	-	24.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.039.538	-	1.047.399	-

(1) Theo hợp đồng số 04/HĐVV-ĐP-BT ngày 10/09/2018 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/PLHD VV-ĐP-BT ngày 10/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đồng Phú với lãi suất cho vay 8%/năm, thời hạn vay đến 10/06/2019.

(2) Theo hợp đồng số 03/2018 ngày 06/09/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hương với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay đến 31/12/2018.

**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**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	72.753.497	-	161.628.850	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	789.127.190.089	-	817.980.571.771	-
Hàng hóa	-	-	167.982.790	-
	<b>789.199.943.586</b>	-	<b>818.310.183.411</b>	-

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 CỐ ĐỊNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dung cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
01/01/2018	38.977.720.140	55.019.236.043	16.572.517.482	584.419.686	111.153.893.351
- Mua trong năm	-	-	2.577.771.819	325.000.000	2.902.771.819
- Đầu tư XD CB hoàn thành	35.144.074.000	-	-	-	35.144.074.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(917.975.195)	-	(917.975.195)
- Góp vốn vào Công ty con	(10.308.300.000)	-	-	-	(10.308.300.000)
31/12/2018	63.813.494.140	55.019.236.043	18.232.314.106	909.419.686	137.974.463.975
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
01/01/2018	8.364.698.838	45.174.832.947	8.684.891.828	469.000.494	62.693.424.107
- Khấu hao trong năm	2.728.967.314	3.518.872.320	1.945.240.128	100.477.273	8.293.557.035
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(917.975.195)	-	(917.975.195)
- Góp vốn vào Công ty con	(687.220.000)	-	-	-	(687.220.000)
31/12/2018	10.406.446.152	48.693.705.267	9.712.156.761	569.477.767	69.381.785.947
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
01/01/2018	28.571.273.988	6.325.530.776	6.860.360.721	14.941.919	48.460.469.244
31/12/2018	53.407.047.988	6.325.530.776	8.520.157.345	339.941.919	68.592.678.028

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2018 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 46.783.829.528 đồng.
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2018 đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 3.692.755.817 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**

	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
- Nhà	84.214.110.999	-	-	84.214.110.999
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
- Nhà	48.899.964.609	6.163.405.988	-	55.063.370.597
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
- Nhà	35.314.146.390	-	-	29.150.740.402

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 29.150.740.402 đồng.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.162.277.654</b>	<b>1.232.360.350</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.162.277.654	1.232.360.350
<b>Dài hạn</b>	<b>12.034.989.119</b>	<b>20.899.164.893</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.477.094.379	15.167.585.943
- Tiền thuê đất khu Công nghiệp Quang Minh	5.557.894.740	5.731.578.950
	<b>13.197.266.773</b>	<b>22.131.525.243</b>

**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**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>391.908.034.757</b>	<b>391.908.034.757</b>	<b>291.103.513.527</b>	<b>291.103.513.527</b>
- Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh VLXD An Phúc	6.321.755.500	6.321.755.500	6.578.021.000	6.578.021.000
- Doanh nghiệp Tư nhân Song Thủy	37.928.984.336	37.928.984.336	37.928.984.336	37.928.984.336
- Công ty TNHH Tâm Phát	10.301.946.050	10.301.946.050	4.419.477.370	4.419.477.370
- XN Trung Đô Nam Giang - Công ty CP Trung Đô	13.164.702.600	13.164.702.600	13.155.847.600	13.155.847.600
- Ông Nguyễn Trung Thành	250.773.797	250.773.797	1.168.932.697	1.168.932.697
- Doanh nghiệp Tư nhân Vinh Thành	25.962.529.100	25.962.529.100	25.962.529.100	25.962.529.100
- Công ty CP Xây lắp và Thương mại	20.215.585.854	20.215.585.854	20.215.585.854	20.215.585.854
- Các khoản phải trả người bán khác	277.761.757.520	277.761.757.520	181.674.135.570	181.674.135.570
<b>Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	-	-	-	-

**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 NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	15.680.759.663	15.680.759.663	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	107.170.202	5.606.572.280	5.713.742.482	-
- Thuế thu nhập cá nhân	785.659.012	1.129.215.035	1.360.521.138	554.352.909
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	599.694.051	3.841.964.457	3.841.964.457	599.694.051
- Các loại thuế khác	-	20.000.000	20.000.000	-
	<b>1.492.523.265</b>	<b>26.278.511.435</b>	<b>26.616.987.740</b>	<b>1.154.046.960</b>
	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>				
- Thuế GTGT	1.663.650.177	-	847.387.872	2.511.038.049
- Thuế TNDN	249.984.334	8.104.755.636	8.741.711.066	886.939.764
	<b>1.913.634.511</b>	<b>8.104.755.636</b>	<b>9.589.098.938</b>	<b>3.397.977.813</b>



**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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
	<b>551.472.976.562</b>	<b>514.398.170.461</b>
- Bệnh viện Bạch Mai	40.372.441.506	27.183.522.633
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housinco Tân Triều)	13.665.587.249	-
- Trung tâm thương mại và nhà ở 379 Đội Cấn	26.631.463.758	76.550.434.820
- CTCP bê tông XD HN	100.774.857.508	73.933.448.184
- Công ty CP cơ khí và XD	17.571.898.041	14.753.569.636
- Công ty CP Phát triển tài sản VN	-	14.407.621.523
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	27.221.630.814
- Công ty TNHH Victory Việt Nam	76.569.623.473	1.954.388.273
- Người mua trả tiền trước khác	275.887.105.027	278.393.554.578

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.160.342.635</b>	<b>55.907.891.983</b>
- Trích trước chi phí vào các công trình	7.842.679.876	55.590.229.224
- Chi phí phải trả khác	317.662.759	317.662.759
<b>Dài hạn</b>	-	-

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>30.648.523.872</b>	<b>55.395.439.742</b>
- Kinh phí công đoàn	4.021.637.890	4.045.927.700
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.626.885.982	51.349.512.042
+ <i>Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP</i>	<i>329.637.779</i>	<i>4.372.996.116</i>
+ <i>BQL 143 Đốc Ngừ</i>	<i>4.247.990.863</i>	<i>3.544.932.236</i>
+ <i>BQL 379 Đội Cấn</i>	<i>6.105.462.823</i>	<i>5.477.403.835</i>
+ <i>Ban quản lý 249 Thụy Khuê</i>	<i>1.326.398.959</i>	<i>178.244.745</i>
+ <i>Công ty liên doanh khách sạn Vườn Bắc Thủ Đô</i>	-	<i>25.343.100.000</i>
+ <i>Các khoản khác</i>	<i>14.617.395.558</i>	<i>12.432.835.110</i>
<b>Dài hạn</b>	-	<b>5.002.064.600</b>
+ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	-	5.002.064.600

**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	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>19.424.930.800</b>	<b>19.424.930.800</b>	<b>33.513.757.119</b>	<b>8.130.000.000</b>
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sò giao dịch 1 (1)	9.000.055.000	9.000.055.000	23.978.881.319	14.978.826.319
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Đại La (2)	8.034.875.800	8.034.875.800	8.034.875.800	-
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-
- Vay ngắn hạn VND: Đối tượng khác (4)	890.000.000	890.000.000	-	7.240.000.000
	<b>19.424.930.800</b>	<b>19.424.930.800</b>	<b>33.513.757.119</b>	<b>22.218.826.319</b>
				<b>8.130.000.000</b>
				<b>8.130.000.000</b>

- (1) Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/8/HĐTD ngày 28 tháng 09 năm 2018 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 15 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 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng từng thời kỳ. 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/bao 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 01/2018/8644682/HĐTD ngày 19/10/2018 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. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh, L/C phục vụ thi công xây lắp năm 2018-2019. Thời hạn hạn mức: Tối đa 12 tháng kể từ ngày hợp đồng hạn mức nhưng tối đa đến hết ngày 30/09/2019. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. 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/bao 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 2212/2017/VIB-BTHCM ngày 22 tháng 12 năm 2017 và 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. 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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>17.325.112.008</b>	<b>74.418.092.299</b>
- Doanh thu cho thuê Văn phòng	1.915.204.372	2.089.899.735
+ Cho thuê Văn phòng 147 Đốc Ngữ	70.881.691	70.881.691
+ Cho thuê Văn phòng 249 Thụy Khuê	1.199.105.835	1.105.887.756
+ Cho thuê Văn phòng 381 Đội Cấn	622.338.058	871.501.500
+ Thuê đất biển quảng cáo	22.878.788	41.628.788
- Doanh thu xây lắp (*)	15.409.907.636	72.328.192.564
+ Công trình Ford Thăng Long	7.432.500.000	-
+ Công ty TNHH may mặc MAKALOT Việt Nam	-	68.328.271.200
+ Sửa chữa KS Pan Pacific	-	2.386.150.091
+ Chung cư Xuân Đình	7.977.407.636	1.613.771.273

(\*) 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.

**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		Quý đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>01/01/2017</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	<b>27.958.157.795</b>	<b>275.452.497.998</b>					
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	52.415.525.857	52.415.525.857	
- Phân phối lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(32.557.437.946)	(32.557.437.946)	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	73.547.158	73.547.158	
- Điều chỉnh hồi tố thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	3.723.798.463	3.723.798.463	
<b>31/12/2017</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	<b>27.958.157.795</b>	<b>299.107.931.530</b>					
<b>01/01/2018</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	<b>27.958.157.795</b>	<b>299.107.931.530</b>					
- 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)	
- Tăng khác (**)	-	-	-	-	-	-	1.005.620.839	1.005.620.839	
<b>31/12/2018</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	<b>27.958.157.795</b>	<b>330.865.060.680</b>					

(\*) Phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Nghị quyết số 04/CT - HĐQT ngày 07/06/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

(\*\*) Theo biên bản thanh tra thuế thành phố Hà Nội về việc chấp hành pháp luật thuế năm 2018 tại 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 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

**20.3 CỔ PHIẾU**

	31/12/2018 CP	01/01/2018 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

**20.4 CÁC QUỸ**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 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 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Doanh thu</b>	<b>1.072.106.071.887</b>	<b>1.041.249.761.356</b>
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	110.360.664.300	101.850.449.354
- Doanh thu hoạt động xây lắp	916.772.190.856	895.393.556.264
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	44.973.216.731	44.005.755.738

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	68.879.117.485	50.791.463.821
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	910.769.683.969	891.136.794.234
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.132.926.470	32.120.182.039
	<b>999.781.727.923</b>	<b>974.048.440.094</b>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
- Lãi do góp vốn liên doanh	-	2.776.848.000
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.974.282.953	7.306.240.729
- Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	-	12.215.906.271
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	51.286	498.524
	<b>6.974.334.239</b>	<b>22.299.493.524</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
- Chi phí lãi vay	611.277.773	533.867.783
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	8.121.107
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	29.538.055	-
	<b>640.815.828</b>	<b>541.988.890</b>

**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 2018 VND	Năm 2017 VND
<i>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<b>62.013.008.579</b>	<b>57.532.348.806</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	41.234.754.172	39.073.723.046
- Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	1.139.458.060	1.171.861.665
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.948.368.925	4.262.062.527
- Thuế phí, lệ phí	2.516.620.602	2.829.731.960
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.875.647.974	2.110.089.019
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(8.345.785.476)	-
- Chi phí quản lý khác	16.643.944.322	8.084.880.589
<i>b. Các khoản chi phí bán hàng</i>	<b>191.648.618</b>	-
- Chi phí nhân viên bán hàng	191.648.618	-
<i>c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<b>(8.345.785.476)</b>	-
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(8.345.785.476)	-

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
- Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương	21.327.329.046	17.601.605.852
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	32.824.956.091	17.551.955.101
- Thu nhập khác	202.105.750	495.893.746
	<b>54.445.299.978</b>	<b>35.649.454.699</b>

**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 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>68.045.682.174</b>	<b>66.101.740.996</b>
<b>Các khoản chi phí không được khấu trừ</b>	<b>2.698.776.092</b>	<b>1.137.584.293</b>
- Khấu hao TSCĐ vượt khung	842.771.076	751.299.201
- Các khoản chi phí (phạt)	1.580.005.016	110.285.092
- Tiền lương và phụ cấp HĐQT	276.000.000	276.000.000
<b>Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế</b>	<b>51.286</b>	<b>498.524</b>
-Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	51.286	498.524
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>70.744.406.980</b>	<b>67.238.826.765</b>
<b>Trừ các khoản thu nhập không phải từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>41.481.546.815</b>	<b>-</b>
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	41.481.546.815	-
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản (1)</b>	<b>8.296.309.363</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>29.262.860.164</b>	<b>67.238.826.765</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh (2)</b>	<b>5.852.572.033</b>	<b>13.447.765.353</b>
Thuế TNDN tạm nộp 1% thu tiền theo tiến độ năm 2018 (3)	435.575.965	1.372.745.296
Thuế TNDN đã tạm nộp 1% của HĐKD bất động sản (4)	1.228.558.810	1.134.295.510
Truy thu thuế TNDN theo biên bản thanh tra thuế (5)	355.429.365	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành =(1)+ (2) + (3)-(4)+(5)</b>	<b>13.711.327.916</b>	<b>13.686.215.139</b>

**28. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI, 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**

	31/12/2018	01/01/2018
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	317.555.843	317.555.843
Ngoại tệ các loại:		
+ USD	86,80	56.103,00



**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 31/12/2018 như sau:

STT Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
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		
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>			
- Lương và phụ cấp		2.098.530.776	2.161.790.799
<b>Giao dịch với các bên liên quan</b>			
<b>Mua hàng với bên liên quan</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô		138.772.218	-
<b>Góp vốn vào Công ty</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT		21.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô		9.000.000.000	-
		12.500.000.000	-

**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/PLHDTĐ ngày 10/02/2015: Thuê 3.641m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> đất tại số 147 phố Đốc Ngừ, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty đã được kiểm toán.

Tại ngày 01/01/2018, Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2017 do xác định lại thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại, cụ thể:

Chỉ tiêu	Số trình bày lại tại 01/01/2018	Số trên BCTC tại 31/12/2017	Đơn vị tính: VND
			Tăng(+)/ Giảm(-)
<b>TÀI SẢN</b>			3.723.798.463
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.723.798.463	-	3.723.798.463
<b>NGUỒN VỐN</b>			3.723.798.463
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	3.723.798.463	-	3.723.798.463



**Tổng Giám đốc**

**Phạm Minh Đức**

**Kế toán trưởng**

**Trần Thị Hoa**

**Người lập biểu**

**Ngô Kim Dung**