

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU
VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**

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

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

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 57

VINA
CONEX
CORP.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là "Tổng Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Bùi Tuấn Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Thân Thế Hà	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Đức Chi	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Lê Đăng Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Phạm Văn Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Bà Nghiêm Phương Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Anh Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2018)
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2018)
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Doanh Yên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Thân Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2019)

Số: 656 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và các công ty con (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2019, từ trang 5 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tổng 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

300
TY
HUI
TTI
IAM
IP.V

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Các vấn đề cần nhấn mạnh

- Như trình bày tại Thuyết minh số 44 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Thông báo số 132/TB-VPCP ngày 16 tháng 6 năm 2016 của Văn phòng Chính phủ nêu "ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình tại cuộc họp xử lý sau thanh tra việc cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam" có đề cập một số vấn đề đã được nêu trong báo cáo của Thanh tra Chính phủ. Kết luận về các vấn đề này làm Tổng Công ty phát sinh một khoản công nợ chưa xác định được giá trị một cách đáng tin cậy liên quan đến tiền sử dụng đất đối với diện tích các nhà nổi của Tổng Công ty xây trên đất lưu không tại Khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính cũng như việc hỗ trợ phúc lợi phù hợp cho cộng đồng dân cư sống ở khu vực này. Đến ngày lập báo cáo này, Tổng Công ty đang tiếp tục làm việc, giải trình với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thực hiện ý kiến kết luận nêu trên.
- Như trình bày tại Thuyết minh số 01 và Thuyết minh số 46 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, một số công ty con của Tổng Công ty đã trình bày lại số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, vì vậy một số số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Tổng Công ty trình bày lại theo các quy định kế toán hiện hành cho phù hợp với số liệu năm nay.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với Báo cáo kiểm toán đề ngày 28 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần và các vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến (1) quyết định về việc tạm dừng triển khai một phần Dự án Khu đô thị - Du lịch Cái Giá, Cát Bà, (2) kết quả thanh tra việc cổ phần hóa của Tổng Công ty và (3) điều chỉnh hồi tố số liệu 2016.



Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 19 tháng 3 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mạnh Hùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2737-2018-001-1

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.369.784.640.032	13.052.589.004.295
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.353.547.190.840	2.248.782.287.813
1. Tiền	111		689.020.489.402	1.063.852.659.082
2. Các khoản tương đương tiền	112		664.526.701.438	1.184.929.628.731
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.590.581.807.984	1.203.564.790.776
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(215.613.392)	(211.137.430)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	1.590.531.359.953	1.203.509.866.783
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.845.863.982.394	5.657.428.580.975
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	4.246.991.713.138	4.238.593.610.758
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	481.735.512.655	536.441.921.585
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	569.336.133.182	499.311.037.149
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	999.061.497.325	799.618.750.141
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(452.083.467.372)	(417.411.373.822)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		822.593.466	874.635.164
IV. Hàng tồn kho	140	11	3.435.007.408.152	3.782.807.793.946
1. Hàng tồn kho	141		3.487.288.675.040	3.793.288.664.525
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(52.281.266.888)	(10.480.870.579)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		144.784.250.662	160.005.550.785
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	9.216.260.447	7.517.206.744
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		33.500.213.513	57.486.446.395
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	48.241.678.557	37.050.136.020
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		53.826.098.145	57.951.761.626
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.715.402.255.455	8.566.692.679.534
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		895.587.332.870	1.321.576.981.965
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	30.346.722.624	33.561.442.179
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	833.400.000.000	1.263.357.390.178
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	32.922.615.157	25.857.634.019
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	10	(1.082.004.911)	(1.199.484.411)
II. Tài sản cố định	220		2.671.676.800.229	2.785.127.701.385
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	2.608.139.574.177	2.639.189.380.261
- Nguyên giá	222		4.272.790.557.472	4.152.500.932.799
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.664.650.983.295)	(1.513.311.552.538)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	32.331.792.758	34.744.102.264
- Nguyên giá	225		88.605.785.544	88.605.785.544
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(56.273.992.786)	(53.861.683.280)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	31.205.433.294	111.194.218.860
- Nguyên giá	228		45.630.566.165	130.418.190.165
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.425.132.871)	(19.223.971.305)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	1.005.760.406.173	1.061.206.193.468
- Nguyên giá	231		1.598.936.383.924	1.601.450.117.043
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(593.175.977.751)	(540.243.923.575)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.587.562.551.052	1.434.991.242.670
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	18	599.166.865.883	604.088.518.830
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	988.395.685.169	830.902.723.840
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	769.274.201.442	1.155.027.054.682
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		634.731.087.791	585.266.732.324
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		198.250.335.600	229.800.134.755
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(63.707.221.949)	(55.039.812.397)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	395.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		741.237.384.957	759.865.277.871
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	691.192.124.042	711.712.750.812
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	20	49.414.463.961	47.521.730.105
3. Tài sản dài hạn khác	268		630.796.954	630.796.954
VII. Lợi thế thương mại	269	21	44.303.578.732	48.898.227.493
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		20.085.186.895.487	21.619.281.683.829
(270=100+200)				

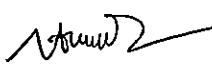
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	
			Số cuối năm	(Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		12.085.720.931.108	13.783.076.034.224
I. Nợ ngắn hạn	310		9.055.277.814.275	10.447.203.707.560
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	22	2.925.345.402.796	2.746.349.893.930
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	23	1.669.927.384.463	1.874.048.149.807
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	392.221.857.795	599.846.444.428
4. Phải trả người lao động	314		183.695.660.418	213.530.850.472
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	776.238.606.594	965.096.343.192
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	25	59.509.478.411	76.859.068.494
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	26	901.153.466.660	1.341.305.300.338
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27	2.105.493.577.378	2.449.922.551.377
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	28	21.471.858.271	151.704.546.478
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.220.521.489	28.540.559.044
II. Nợ dài hạn	330		3.030.443.116.833	3.335.872.326.664
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	281.958.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	150.769.618.860
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	24	97.767.428.751	93.253.303.264
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25	1.401.394.206.480	1.467.374.628.129
5. Phải trả dài hạn khác	337	26	4.667.658.745	3.220.606.810
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	1.475.692.048.116	1.586.408.138.176
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		175.952.322	193.041.762
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	28	50.745.822.419	34.371.031.663
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	29	7.999.465.964.379	7.836.205.649.605
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.892.261.258.950	7.729.344.750.912
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		355.104.902.000	355.262.038.872
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		52.104.091.900	7.047.917.556
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		941.768.249.316	510.753.513.542
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.242.816.600	3.636.979.323
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		857.878.516.469	1.087.850.623.015
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		365.985.931.341	99.682.040.120
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		491.892.585.128	988.168.582.895
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.265.055.952.665	1.347.686.948.604
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		107.204.705.429	106.860.898.693
1. Nguồn kinh phí	431		107.204.705.429	106.860.898.693
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		20.085.081.855.487	21.619.281.683.829


 Nguyễn Lê Thu Hiền
 Người lập biểu


 Đặng Thanh Huân
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

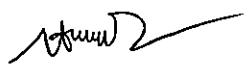
Ngày 18 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm trước	
			Năm nay	(Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	9.731.057.321.539	10.852.411.943.486
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		60.447.106	283.796.223
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		9.730.996.874.433	10.852.128.147.263
4. Giá vốn hàng bán	11	33	8.520.970.724.397	9.083.833.164.746
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.210.026.150.036	1.768.294.982.517
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	259.460.496.178	1.015.000.394.709
7. Chi phí tài chính	22	36	293.649.064.732	305.981.144.505
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		273.501.507.239	285.076.948.138
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		89.536.877.208	96.607.284.833
9. Chi phí bán hàng	25	37	75.571.151.557	99.649.288.224
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	445.120.856.701	533.216.132.611
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22) + 24-(25+26))	30		744.682.450.432	1.941.056.096.719
12. Thu nhập khác	31	38	93.710.870.577	82.371.292.491
13. Chi phí khác	32	39	43.346.384.542	71.564.914.480
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		50.364.486.035	10.806.378.011
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		795.046.936.467	1.951.862.474.730
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	40	154.874.082.003	292.309.218.611
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.188.651.263	30.140.176.075
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		638.984.203.201	1.629.413.080.044
18.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		492.457.529.619	1.341.537.121.295
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		146.526.673.582	287.875.958.749
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	115	2.876


 Nguyễn Lê Thu Hiền
 Người lập biểu


 Đặng Thanh Huân
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2019

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	
		Năm trước (Trình bày lại)	
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	795.046.936.467	1.951.862.474.730
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	258.896.629.751	361.685.679.073
Các khoản dự phòng	03	(22.714.089.889)	46.472.709.560
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(25.699.897.993)	3.482.927.050
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(328.172.499.209)	(1.143.871.135.564)
Chi phí lãi vay	06	273.501.507.239	285.076.948.138
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	950.858.586.366	1.504.709.602.987
Tăng các khoản phải thu	09	(50.018.392.400)	(282.391.521.711)
Giảm hàng tồn kho	10	344.002.738.531	245.520.070.604
Giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(624.171.699.216)	(736.168.742.373)
Giảm chi phí trả trước	12	18.821.573.067	96.476.916.203
Tiền lãi vay đã trả	14	(294.530.088.058)	(299.199.059.156)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(297.074.686.345)	(117.450.360.103)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	10.193.145.796	6.209.503.233
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(108.163.621.796)	(94.566.883.795)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(50.082.444.055)	323.139.525.889
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(318.333.608.505)	(541.019.478.380)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	15.294.149.545	127.403.340.198
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.529.524.748.418)	(1.499.441.692.184)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.884.292.716.146	1.638.910.502.792
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(26.619.600.000)	(3.187)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	15.680.000.000	72.250.572.931
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	203.104.863.457	152.900.980.805
8. Khoản tiền thuần thu được từ việc bán công ty con		-	1.064.990.533.443
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	243.893.772.225	1.015.994.756.418

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	48.591.000.000	72.223.249.680
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(1.105.500.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	5.020.917.462.152	5.349.747.792.057
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.433.084.460.202)	(5.617.947.126.044)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(2.912.815.400)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(722.169.855.330)	(471.340.120.487)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.088.658.668.780)	(668.421.704.794)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(894.847.340.610)	670.712.577.513
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.248.782.287.813	1.577.758.690.677
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(387.756.363)	311.019.623
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	1.353.547.190.840	2.248.782.287.813

[Signature]
 Nguyễn Lê Thu Hiền
 Người lập biểu

[Signature]
 Đặng Thanh Huân
 Kế toán trưởng

[Signature]
 Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng Công ty"), trước đây là Tổng Công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 992/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Ngày 18 tháng 3 năm 2005, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 56/2005/QĐ-TTg về việc phê duyệt Đề án thí điểm cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam. Hoạt động của Tổng Công ty dưới hình thức Tổng Công ty cổ phần đã được đăng ký lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014768 ngày 01 tháng 12 năm 2006, sửa đổi lần thứ 9 ngày 14 tháng 12 năm 2018. Tổng Công ty có mã số doanh nghiệp là 0100105616.

Từ ngày 24 tháng 11 năm 2018 đến ngày 07 tháng 12 năm 2018, cổ đông đại diện phần vốn của Nhà nước tại Tổng Công ty là Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước – Công ty TNHH đã thoái toàn bộ vốn nắm giữ tại Tổng Công ty (tương đương 57,71% vốn điều lệ) cho Công ty TNHH An Quý Hưng. Do đó, từ ngày 07 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty không còn là công ty có cổ phần có vốn góp chi phối của Nhà nước và Công ty mẹ của Tổng Công ty là Công ty TNHH An Quý Hưng.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là VCG.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 6.845 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7.976 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện, phong điện, điện nguyên tử, đường dây và trạm biến thế 500KV;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Sản xuất kinh doanh điện thương phẩm;
- Khai thác sản xuất kinh doanh nước sạch, các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm đá, cát, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm hợp, nhựa đường, các loại cấu kiện bê tông, đá nhân tạo và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại khoáng sản nhà nước cấm);
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Quản lý và vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;

- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, phương tiện vận tải, xe gắn máy, hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận vận chuyển hàng hóa các loại cấu kiện siêu trường, siêu trọng;
- Kinh doanh dịch vụ mua bán rượu, bia, thuốc lá;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo, hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Đại lý bán lẻ xăng dầu;
- Hoạt động xuất khẩu lao động;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị;
- Thiết kế hạ tầng cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình xử lý chất thải rắn;
- Khảo sát trắc địa công trình;
- Thiết kế hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp; tư vấn đầu tư và xây dựng (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh);
- Lập và thẩm định dự án đầu tư;
- Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án;
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Đầu tư góp vốn thành lập mới các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn đang hoạt động;
- Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các loại chứng chỉ có giá; đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên doanh có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;
- Nhận thầu xây lắp các loại hình công trình tại nước ngoài;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Dệt may công nghiệp;
- Dịch vụ mua bán và chế biến hàng nông lâm sản (trừ các loại gỗ Nhà nước cấm);
- Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp, chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;
- Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển; và
- Tổ chức các hoạt động giáo dục, đào tạo từ bậc mầm non đến bậc trung học phổ thông, giáo dục đào tạo hướng nghiệp, đào tạo ngoại ngữ và tư vấn du học (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép).

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, tư vấn đầu tư - thiết kế - khảo sát quy hoạch, kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị, vật tư phục vụ ngành xây dựng và các ngành kinh tế khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty có 10 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xây dựng và Nghiệp vụ;
6. Trường Mầm non Dân lập Lý Thái Tổ 2;
7. Trường Tiểu học Dân lập Lý Thái Tổ;
8. Trường Trung học Dân lập Lý Thái Tổ;
9. Ban Điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh; và
10. Ban Điều hành Dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo Quyết định số 0328/2018/QĐ-HĐQT ngày 01 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã quyết định giải thể Ban điều hành Tổ hợp dự án Thủy điện Buôn Tua Srah. Tất cả số liệu tài chính theo Báo cáo tài chính đến ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Ban điều hành Tổ hợp dự án Thủy điện Buôn Tua Srah đã được bàn giao cho Ban Tài chính – Kế hoạch Tổng Công ty căn cứ theo Biên bản bàn giao công nợ số 2038A/2018/BB-TCKH ngày 30 tháng 11 năm 2018 giữa hai bên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty có 25 công ty con trực tiếp, 02 công ty con gián tiếp, 07 công ty liên kết và 01 công ty liên doanh. Thông tin khái quát về các công ty con, công ty liên doanh và liên kết của Tổng Công ty như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Hà Nội	55,14	55,14	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (*)	Hà Nội	36,00	36,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Hà Nội	100,00	100,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (*)	Hà Nội	36,00	36,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Đà Nẵng	73,59	73,59	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (*)	Hà Nội	36,00	36,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	Nghệ An	51,93	51,93	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Khánh Hòa	82,09	82,09	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Quảng Nam	51,00	51,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Đồng Tháp	57,33	86,55	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Lào Cai	73,24	73,24	Đầu tư phát triển năng lượng
Công ty Cổ phần VIMECO	Hà Nội	51,41	51,41	Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Tp.Hồ Chí Minh	76,25	77,15	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Hà Nội	51,00	51,00	Tư vấn thiết kế
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	Đắk Lắk	56,90	56,90	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Hà Nội	75,00	75,00	Cung cấp dịch vụ vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
Công ty Cổ phần VIWACO	Hà Nội	51,00	51,00	Kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	Hà Nội	51,00	52,33	Kinh doanh siêu thị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Hà Nội	53,56	53,56	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Hà Nội	70,00	70,00	Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Hà Nội	55,00	55,00	Quản lý vận hành Trung tâm Thương mại
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Quảng Ngãi	95,51	96,02	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	Hà Nội	59,12	59,12	Kinh doanh vận tải
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Hà Nội	100,00	100,00	Thi công xây lắp
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (**)	Hà Nội	100,00	100,00	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (**)	Hà Nội	99,99	99,99	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Thủy tinh Bohemia Hà Nội (**)	Hà Nội	100,00	100,00	Thương mại - dịch vụ

(*) Mặc dù Tổng Công ty không sở hữu hơn 50% vốn góp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 và Công ty Cổ phần Xây dựng số 12, nhưng Tổng Công ty vẫn được quyền bổ nhiệm và miễn nhiệm phần lớn các thành viên Ban Giám đốc điều hành hoạt động của các công ty con này. Theo đó, Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 và Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 vẫn thuộc sự kiểm soát của Tổng Công ty, và báo cáo tài chính của các công ty này vẫn được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.

(**) Ngày 15 tháng 5 năm 2018, Tổng Công ty đã hoàn thành việc chuyển giao toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex và Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội để góp vốn điều lệ cho Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư - Công ty con của Tổng Công ty. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex và Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội là công ty con gián tiếp của Tổng Công ty.

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu	Hoạt động chính
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Hà Nội	50,00	50,00	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Hà Nội	28,02	28,02	Đầu tư phát triển năng lượng
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Hà Nội	44,20	48,53	Cung ứng nhân lực
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phà	Quảng Ninh	30,00	30,00	Sản xuất xi măng
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Hải Dương	30,36	30,36	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	Hà Nội	35,39	35,39	Sản xuất ống sợi thủy tinh
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,00	21,00	Quản lý dự án BOT cao tốc Hà Nội - Bắc Giang
Công ty Cổ phần Vipaco	Hà Nội	21,25	38,96	Sản xuất bao bì

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Một số số liệu năm trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay như trình bày tại Thuyết minh số 46.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Tổng Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tổng Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

HA
E
HA

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Tổng Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Tổng Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tổng Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Tổng Công ty và các công ty con sử dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30
Máy móc và thiết bị	2 - 6
Thiết bị văn phòng	4 - 10
Phương tiện vận tải	4 - 7
Tài sản cố định khác	2 - 4

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

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tổng Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Tổng Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	8 - 30
Máy móc và thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	5 - 20

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích từ 3 đến 8 năm.

Tài sản cố định vô hình khác thể hiện giá trị quyền khai thác mỏ đá tại Phú Mãn, Quốc Oai, Hà Nội và tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản vô hình này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian khai thác mỏ đá trong vòng 5 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư 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 cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 47

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng các tài sản dài hạn đã chuyển nhượng cho các khách hàng, chi phí thuê đất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí đầu tư xây dựng các tài sản dài hạn đã chuyển nhượng cho các khách hàng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hoạt động còn lại của dự án "Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Chợ Mơ" và phù hợp với thời gian phân bổ các khoản doanh thu chưa thực hiện đối với các khách hàng này.

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

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 và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	10.011.036.966	29.921.792.560
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	679.009.452.436	1.033.930.866.522
Các khoản tương đương tiền (*)	664.526.701.438	1.184.929.628.731
	1.353.547.190.840	2.248.782.287.813

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,5%/năm.

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một số khoản tiền gửi của các công ty con với tổng giá trị khoảng 43 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2017: khoảng 80 tỷ VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các đơn vị.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
a1. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.590.531.359.953	1.590.531.359.953	1.203.509.866.783	1.203.509.866.783
a2. Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	395.000.000.000	395.000.000.000

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một số khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo của Tổng Công ty và các công ty con với tổng giá trị khoảng 381 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2017: khoảng 122 tỷ VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các đơn vị.

b. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (ii)	340.269.000.000	-		340.269.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (ii)	600.000.000.000	253.359.258.158		600.000.000.000	229.916.449.298	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex (i)	137.534.600.000	217.852.609.421	455.239.526.000	110.915.000.000	196.392.913.740	288.379.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)	104.227.700.000	119.240.297.009		104.227.700.000	113.968.730.035	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (i)	40.833.913.053	-	765.000.000	40.833.913.053	-	765.000.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i)	13.260.000.000	31.724.531.088	21.216.000.000	13.260.000.000	32.264.890.316	24.133.200.000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex (ii)	13.184.836.000	12.554.392.115		13.184.836.000	12.723.748.935	
Công ty Cổ phần Vipaco (ii)	5.312.500.000	-		5.312.500.000	-	
	1.254.622.549.053	634.731.087.791	477.220.526.000	1.228.002.949.053	585.266.732.324	313.277.200.000

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (i)	52.466.753.930	-	57.188.761.784	52.466.753.930	11.680.433.958	40.786.319.972
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (ii)	40.000.000.000	40.000.000.000		40.000.000.000	19.425.647.311	
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa (ii)	25.005.670.788	571.899.390		25.005.670.788	-	
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	24.000.000.000	-		24.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội (ii)	17.663.275.000	-		17.663.275.000	-	
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình (ii)	11.948.000.000	5.670.892.559		11.948.000.000	6.529.301.128	
Các công ty khác (ii)	27.166.635.882	17.464.430.000		58.716.435.037	17.404.430.000	
	198.250.335.600	63.707.221.949	57.188.761.784	229.800.134.755	55.039.812.397	40.786.319.972

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày.

- (i) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc năm tài chính và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh và công ty liên kết trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vipaco	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ

Các giao dịch chủ yếu giữa Tổng Công ty và các công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 42.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	795.113.882.937	1.017.312.000.991
Công ty Cổ phần ADG Holding	150.557.870.805	58.435.205.604
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	95.037.790.898	95.555.195.000
Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội (I)	88.529.271.639	88.529.271.639
Ban Quản lý Dự án Y tế trọng điểm	85.259.326.800	48.127.977.700
Ban Quản lý Dự án 2	68.992.640.846	118.496.938.037
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Việt Hưng	65.949.636.133	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovid	61.117.188.362	57.876.229.142
Tòa nhà Royal Park Bắc Ninh	60.069.984.289	
Ban Quản lý Dự án Thăng Long	60.115.287.405	70.819.961.405
Ban Quản lý Dự án Nhiệt điện 3	44.753.218.469	63.511.789.477
Khu nhà ở Công ty nước sạch Viwaseen	38.843.238.657	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	36.557.084.675	36.808.121.060
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường Cao Tốc Việt Nam	31.997.071.829	150.181.319.596
Công ty Mua bán điện - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	23.937.350.543	26.181.154.807
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	39.089.282.424
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng SUNRISE Việt Nam	-	43.699.185.000
Công ty TNHH Mapletree Logistics Park Giai đoạn 3 Việt Nam	-	54.735.619.726
Các khách hàng khác	<u>2.540.160.868.851</u>	<u>2.269.234.359.150</u>
	<u>4.246.991.713.138</u>	<u>4.238.593.610.758</u>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	<u>863.560.595.616</u>	<u>1.054.561.360.925</u>
	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
b. Phải thu dài hạn của khách hàng		
Các khoản bảo hành khách hàng giữ lại	29.154.234.213	25.660.457.768
Các khoản khác	1.192.488.411	7.900.984.411
	<u>30.346.722.624</u>	<u>33.561.442.179</u>

- (i) Phản ánh số dư phải thu Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội liên quan đến Dự án Bảo tàng Hà Nội (xem chi tiết tại Thuyết minh số 11). Số dư phải thu này sẽ được thu hồi khi Tổng Công ty hoàn thành quyết toán Dự án Bảo tàng Hà Nội với Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội.

Ngoài khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh, các khoản phải thu từ các bên liên quan không chịu lãi và có thể thu được khi có yêu cầu.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty Cổ phần Siêu Tuệ	24.466.586.263	24.466.586.263
Hội đồng Giải phóng mặt bằng huyện Thạch Thất	22.194.564.462	22.194.564.462
Công ty TNHH Định An	-	8.184.045.300
Các nhà cung cấp khác	435.074.361.930	481.596.725.560
	481.735.512.655	536.441.921.585
Trong đó: Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	4.032.445.098	1.859.310.496

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác	115.688.554.020	132.248.979.565
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Dầu khí (ii)	85.974.140.163	85.974.140.163
Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long	-	21.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Khoáng sản Vinaconex (i)	5.057.768.353	5.057.768.353
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 (i)	4.405.333.041	4.405.333.041
Công ty Vikowa Liên doanh (i)	2.244.393.380	2.244.393.380
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng (i)	3.568.358.055	3.568.358.055
Các bên khác vay	14.438.561.028	9.998.986.573
b. Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	1.987.863.858	6.602.569.108
	117.676.417.878	138.851.548.673
c. Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	451.659.715.304	360.459.488.476
	569.336.133.182	499.311.037.149

(i) Các khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 07 tháng 12 năm 2009. Tổng Công ty không ghi nhận lãi chậm trả đối với các khoản cho vay quá hạn này.

(ii) Các khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí vay chịu lãi suất 5,5% - 6,9%/năm, không có tài sản đảm bảo và có thời hạn thu hồi theo điều khoản vay của từng kế ước.

Phải thu về cho vay dài hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	(i) USD	1,5%/năm	2021	1.244.768.207.750	1.544.922.101.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	(ii) USD	HĐ 01: LIBOR 6 tháng +0,7% và HĐ 02: LIBOR 6 tháng +1,85%	2019	40.291.507.554	78.894.777.554
				1.285.059.715.304	1.623.816.878.654
Cho vay đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng				451.659.715.304	360.459.488.476
				833.400.000.000	1.263.357.390.178

- (i) Là khoản cho Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay VCG số 1 và Hợp đồng vay VCG số 2 ngày 24 tháng 10 năm 2013 và ngày kết thúc hợp đồng vay ngày 29 tháng 8 năm 2021. Số dư gốc vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 53.769.685 USD, lãi suất cho vay là 1,5%/năm.
- (ii) Là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex vay không có tài sản đảm bảo theo 02 Hợp đồng tín dụng 01/HĐTD-VC-TĐCĐ và 02/HĐTD-VC-TĐCĐ ký ngày 12 tháng 10 năm 2006 (đây là khoản Tổng Công ty đi vay Ngân hàng BNP Paribas và cho vay lại), thời hạn cho vay là 13 năm, khoản vay chịu lãi suất lẫn lượt là LIBOR 6 tháng + 0,7% (Hợp đồng số 01) và LIBOR 6 tháng + 1,85% (Hợp đồng số 02), lịch trả nợ được quy định theo lịch trả nợ của Ngân hàng BNP Paribas.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng các tổ đội thi công (i)	469.649.334.393	330.423.551.172
Phải thu về lãi cho vay và lãi trả chậm	157.099.323.922	130.159.300.347
Tạm ứng cho người lao động	90.253.879.649	79.240.648.238
Phải thu về cổ tức	-	3.532.000.750
Tạm ứng cho các nhà cung cấp thuộc dự án Bắc An Khánh	57.613.838.958	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	40.405.688.519	35.930.144.479
Tạm ứng hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án 97-99 Láng Hạ với Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	36.426.795.271	36.426.795.271
Phải thu ngắn hạn khác	147.612.636.613	183.906.309.884
	999.061.497.325	799.618.750.141
Trong đó: Phải thu từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	106.353.125.183	80.694.538.831
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	7.978.624.239	1.039.337.983
Tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong quá trình xây dựng thủy điện Ngòi Phát (ii)	18.050.670.918	18.060.670.918
Phải thu dài hạn khác	6.893.320.000	6.757.625.118
	32.922.615.157	25.857.634.019

P. 2/1/1
 W. H.
 TE
 AM
 P. 2/1/1

- (i) Tạm ứng các tổ đội thi công là các khoản ứng trước cho các chủ nhiệm công trình dựa trên hợp đồng giao khoán giữa chủ nhiệm công trình và một số công ty con của Tổng Công ty.
- (ii) Thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (Nedi 2) - công ty con của Tổng Công ty đã chi bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong quá trình xây dựng thủy điện Ngòi Phát tại địa điểm Nedi 2 thuê đất (các xã Bản Vược, Bản Xèo và Dền Thàng, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai), số tiền này sẽ được bù trừ với tiền thuê đất tại địa điểm thuê nêu trên kể từ thời điểm ngày 01 tháng 8 năm 2013. Tiền thuê đất này được miễn giảm đến hết tháng 7 năm 2023 theo Quyết định số 24749/QĐ-CT ngày 6 tháng 11 năm 2014 của Cục thuế tỉnh Lào Cai.



10. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm			Giá trị có thể thu hồi	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	VND Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc		Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Trên 3 năm	10.735.093.440	10.735.093.440	-	Trên 3 năm	10.735.093.440	10.735.093.440	-
Công ty TNHH Thăng Long	Dưới 3 năm	7.453.075.500	3.726.537.750	3.726.537.750	Dưới 2 năm	8.530.521.497	4.265.260.749	4.265.260.748
Công ty Thủy Điện Bản Chát	Trên 3 năm	13.365.714.039	10.323.105.633	3.042.608.406	Trên 3 năm	8.733.682.192	8.214.099.523	519.582.669
Công ty khoáng sản Vinaconex	Trên 3 năm	8.063.337.553	8.063.337.553	-	Trên 3 năm	8.063.337.553	8.063.337.553	-
Công ty Cổ phần Cosevco 6	Dưới 3 năm	10.161.176.023	9.748.587.821	412.588.202	Dưới 3 năm	10.701.176.023	7.490.823.216	3.210.352.807
Tổng công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát	Dưới 3 năm	10.193.995.000	10.193.995.000	-	Dưới 2 năm	12.269.948.000	6.134.974.000	6.134.974.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 34	Trên 3 năm	7.000.000.000	7.000.000.000	-	Trên 3 năm	7.000.000.000	7.000.000.000	-
Công ty Vikowa Liên doanh	Trên 3 năm	6.870.498.520	6.870.498.520	-	Trên 3 năm	6.870.498.520	6.870.498.520	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	Dưới 3 năm	9.234.614.791	6.395.158.855	2.839.455.936	Dưới 3 năm	8.866.038.546	5.186.887.735	3.679.150.811
Lê Phúc Vũ	Trên 3 năm	6.678.181.534	6.496.834.396	181.347.138	Trên 3 năm	6.289.799.165	6.289.799.165	-
Công trình trung tâm giới thiệu ngành nghề truyền thống và dịch vụ	Trên 3 năm	5.738.977.100	5.738.977.100	-	Trên 3 năm	5.738.977.100	5.738.977.100	-
Công trình tòa nhà hỗn hợp MD Complex Tower	Dưới 3 năm	17.085.921.014	5.125.776.304	11.960.144.710	Dưới 3 năm	17.085.921.014	5.125.776.304	11.960.144.710
Công ty Cổ phần Xây dựng 123	Trên 3 năm	4.460.573.725	4.460.573.725	-	Trên 3 năm	4.710.573.725	4.710.573.725	-
Ban quản lý Công trình Thủy điện Ngòi Hút	Dưới 3 năm	5.502.009.069	4.002.009.069	1.500.000.000	Dưới 3 năm	6.402.009.069	4.699.728.978	1.702.280.091
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Trên 3 năm	4.609.047.895	4.541.798.295	67.249.600	Trên 3 năm	5.109.047.895	5.041.798.295	67.249.600
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	Trên 3 năm	4.260.171.975	4.260.171.975	-	Trên 3 năm	4.260.171.975	4.260.171.975	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Trên 3 năm	4.179.817.526	4.179.817.526	-	Trên 3 năm	4.179.817.526	-	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Dệt Minh Khai	Trên 3 năm	3.985.795.712	3.985.795.712	-	Trên 3 năm	3.985.795.712	3.985.795.712	-
Các đối tượng khác		800.391.674.697	337.317.403.609	463.074.271.088		710.551.118.977	314.797.262.243	33.776.465.876
		939.969.675.113	453.165.472.283	486.804.202.830		850.083.527.929	418.610.858.233	65.315.461.312
Trong đó:								
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			452.083.467.372				417.411.373.822	
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi			1.082.004.911				1.199.484.411	

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu khách hàng, phải thu cho vay và phải thu khác quá hạn thanh toán căn cứ vào tình hình thực tế, thời gian quá hạn và mức dự phòng cần trích lập, vận dụng theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 07 tháng 12 năm 2009.

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

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	64.578.832.595	(1.219.338.397)	86.514.320.248	(739.423.034)
Công cụ, dụng cụ	52.318.845.372	(10.463.270)	52.748.898.297	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	3.347.880.760.045	(47.621.612.731)	3.636.271.304.409	(8.114.619.315)
Thành phẩm	19.846.407.258	(2.490.681.840)	15.727.139.104	(1.001.794.089)
Hàng hoá	2.288.650.604	(717.629.602)	1.651.823.301	(625.034.141)
Hàng gửi đi bán	375.179.166	(221.541.048)	375.179.166	-
	3.487.288.675.040	(52.281.266.888)	3.793.288.664.525	(10.480.870.579)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình/dự án như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Trình bày lại) VND
Công trình tòa nhà B36 Kim Văn - Kim Lũ	474.102.499.601	189.282.945.487
Dự án Bohemia	419.911.544.760	85.768.100.807
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	319.228.231.874	426.435.695.261
Dự án Vinata Tower	191.149.253.997	352.206.526.436
Dự án Bảo tàng Hà Nội (i)	92.697.439.523	92.697.439.523
Dự án 536A Minh Khai	92.621.258.003	343.743.375.368
Công trình Sao Ánh Dương 2	73.340.005.269	37.658.872.691
Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam - Điện Ngọc	48.011.505.983	-
Dự án mỏ đá Xuân Hòa	45.149.734.485	44.876.381.828
Dự án Soleil Ánh Dương - Đà Nẵng	42.544.359.940	-
Dự án Quang Minh	40.297.003.180	45.430.883.167
Nhà ở cán bộ chiến sỹ Bộ công an	37.085.627.742	136.112.215.342
Dự án đường sắt đô thị Hà Nội	36.694.137.965	36.543.036.456
Công trình KĐT Nam Thăng Long	28.361.373.532	36.279.830.572
Chung cư 2B Vinata Tower phần thân	12.273.516.801	36.732.624.701
Nhà ở xã hội kết hợp Dịch vụ thương mại An Phú - Bắc Ninh	4.928.920.838	57.750.000
Dự án CT1 Ciputra Thăng Long	541.140.745	47.985.250.800
Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	-	57.937.903.901
Dự án DSK	-	46.507.440.203
Dự án chung cư CT4	-	255.886.438.156
Dự án TELIN 622 Minh Khai	-	10.571.148.500
Các dự án khác	1.808.854.750.567	1.353.557.445.210
	3.347.880.760.045	3.636.271.304.409

(i) Dự án Bảo tàng Hà Nội đang trong quá trình quyết toán giữa Tổng Công ty với Sở Xây dựng Hà Nội.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	3.493.026.397	5.192.042.376
Chi phí bảo hiểm	1.632.779.160	145.848.153
Chi phí khác	4.090.454.890	2.179.316.215
	9.216.260.447	7.517.206.744
b) Dài hạn		
Chi phí đầu tư phần diện tích Trung tâm thương mại đã bàn giao cho Công ty TNHH Đầu tư Tư nhân Vina	319.972.917.352	328.161.700.591
Chi phí đầu tư phần diện tích Văn phòng đã bàn giao cho Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	243.894.265.410	250.147.964.523
Công cụ, dụng cụ	46.794.738.966	91.986.953.541
Chi phí thuê đất	11.670.106.012	26.031.948.381
Chi phí trả trước dài hạn khác	68.860.096.302	15.384.183.776
	691.192.124.042	711.712.750.812

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

Chi tiêu	Phát sinh trong năm			Số cuối năm VND
	Số đầu năm VND	Phát sinh tăng VND	Phát sinh giảm VND	
a) Các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	8.947.702.781	9.897.418.543	931.809.597	17.913.311.727
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.363.132.392	4.174.488.258	512.731.745	29.024.888.905
Thuế thu nhập cá nhân	5.989.308	-	3.089.308	2.900.000
Thuế khác	2.733.311.539	1.501.664.831	2.934.398.445	1.300.577.925
Cộng	37.050.136.020	15.573.571.632	4.382.029.095	48.241.678.557

Chi tiêu	Phát sinh trong năm			Số cuối năm VND
	Số đầu năm (Trình bày lại) VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	
b) Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	86.877.113.135	763.603.980.486	789.427.500.765	61.053.592.856
Thuế thu nhập doanh nghiệp	228.642.390.281	154.361.350.258	288.891.026.137	94.112.714.402
Thuế thu nhập doanh nghiệp ấn định từ các khoản khách hàng ứng trước	3.728.953.876	6.513.627.874	4.009.171.950	6.233.409.800
Thuế thu nhập cá nhân	11.137.243.557	46.310.471.698	41.231.563.150	16.216.152.105
Thuế tài nguyên	4.709.056.837	43.439.023.863	45.034.636.773	3.113.443.927
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	89.847.673.196	142.534.628.424	190.574.605.054	41.807.696.566
Các khoản khác phải trả Nhà nước	174.904.013.546	70.109.131.478	75.328.296.885	169.684.848.139
Cộng	599.846.444.428	1.226.872.214.081	1.434.496.800.714	392.221.857.795

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, văn phòng VND	Khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu năm	1.810.737.656.283	1.383.972.345.573	927.003.767.392	3.582.554.150	27.204.609.401	4.152.500.932.799
Phân loại lại	(16.449.838.140)	10.121.559.848	(14.511.204.685)	29.735.123.014	(8.895.640.037)	-
Mua trong năm	2.685.989.934	61.666.264.895	40.186.068.823	1.472.309.955	4.524.726.217	110.535.359.824
Đầu tư XD/CB hoàn thành	17.900.691.680	18.147.296.414	39.350.112.971	37.000.000	-	75.435.101.065
Tăng khác	2.623.442.867	-	572.288.377	-	-	3.195.731.244
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.274.826.950)	-	-	-	-	(1.274.826.950)
Thanh lý, nhượng bán	(1.894.118.604)	(47.605.447.302)	(8.426.300.146)	(813.320.867)	(1.404.944.099)	(60.144.131.018)
Giảm khác	(7.152.826.995)	(274.030.469)	(30.752.028)	-	-	(7.457.609.492)
Phân loại lại	-	193.005.410	(161.814.500)	(1.126.779.478)	1.095.588.568	-
Số cuối năm	1.807.176.170.075	1.426.220.994.369	983.982.166.204	32.886.886.774	22.524.340.050	4.272.790.557.472
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	355.274.959.031	663.570.888.665	461.988.348.693	11.481.881.750	20.995.474.399	1.513.311.552.538
Điều chỉnh số đầu năm	(6.527.488.920)	3.740.562.232	(6.350.122.474)	15.799.138.634	(6.587.292.278)	74.797.194
Khấu hao trong năm	63.357.102.043	80.043.589.777	59.706.158.724	2.427.748.948	1.659.284.780	207.193.884.272
Tăng khác	2.623.442.867	-	494.470.195	-	-	3.117.913.062
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.274.826.950)	-	-	-	-	(1.274.826.950)
Thanh lý, nhượng bán	(1.894.118.604)	(41.952.858.716)	(8.326.788.350)	(813.320.867)	(1.404.944.099)	(54.392.030.636)
Giảm khác	(3.014.495.794)	(19.616.073)	(346.194.318)	-	-	(3.380.306.185)
Phân loại lại	-	130.914.500	(161.814.500)	(1.048.000.393)	1.078.900.393	-
Số cuối năm	408.544.573.673	705.513.480.385	507.004.057.970	27.847.448.072	15.741.423.195	1.664.650.983.295
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số đầu năm	1.445.540.348.032	726.782.454.524	456.854.336.488	6.036.656.780	3.900.787.243	2.639.189.380.261
Số cuối năm	1.398.631.596.402	720.707.513.984	476.978.108.234	5.039.438.702	6.782.916.855	2.608.139.574.177

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là khoảng 689 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 794 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là khoảng 2.366 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 2.354 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các công ty con.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	2.393.958.725	5.168.968.680	81.042.858.139	88.605.785.544
Số dư cuối năm	2.393.958.725	5.168.968.680	81.042.858.139	88.605.785.544
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	2.029.983.741	4.221.735.314	47.609.964.225	53.861.683.280
Khấu hao trong năm	51.546.294	84.530.822	2.276.232.390	2.412.309.506
Số dư cuối năm	2.081.530.035	4.306.266.136	49.886.196.615	56.273.992.786
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	363.974.984	947.233.366	33.432.893.914	34.744.102.264
Tại ngày cuối năm	312.428.690	862.702.544	31.156.661.524	32.331.792.758

Các công ty con của Tổng Công ty thuê một số tài sản theo các hợp đồng thuê tài chính để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đến cuối giai đoạn thuê của từng hợp đồng, các công ty con có quyền lựa chọn mua lại những tài sản này với giá ưu đãi. Tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	37.356.518.244	2.042.671.921	91.019.000.000	130.418.190.165
Phân loại lại	(2.267.753.000)	2.320.416.834	(52.663.834)	-
Mua trong năm	-	280.000.000	-	280.000.000
Tăng khác	-	-	5.951.376.000	5.951.376.000
Phân loại sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	-	-	(91.019.000.000)	(91.019.000.000)
Số dư cuối năm	35.088.765.244	4.643.088.755	5.898.712.166	45.630.566.165
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	6.339.938.633	2.265.149.339	10.618.883.333	19.223.971.305
Phân loại lại	(919.597.876)	1.038.029.450	(118.431.574)	-
Khấu hao trong năm	363.491.658	269.802.441	789.925.200	1.423.219.299
Tăng khác	-	-	4.396.825.600	4.396.825.600
Phân loại sang hàng tồn kho (*)	-	-	(10.618.883.333)	(10.618.883.333)
Số dư cuối năm	5.783.832.415	3.572.981.230	5.068.319.226	14.425.132.871
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	29.668.424.487	1.059.909.966	80.465.884.407	111.194.218.860
Tại ngày cuối năm	29.304.932.829	1.070.107.525	830.392.940	31.205.433.294

(*) Thể hiện giá trị tiềm năng phát triển của khu đất thuê để phát triển dự án của Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia tại 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Trong năm, Ban Tổng Giám đốc quyết định phân loại sang khoản mục Hàng tồn kho và phân bổ vào chi phí sau khi Dự án triển khai trên khu đất 25 Nguyễn Huy Tưởng hoàn thành. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng việc phân loại này là phù hợp với các quy định hiện hành.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là khoảng 5,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 5 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại là khoảng 6,1 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 6 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các công ty con.

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	47.055.946.901	1.501.004.382.961	53.389.787.181	1.601.450.117.043
Chuyển từ tài sản cố định sang	-	1.274.826.950	-	1.274.826.950
Tăng khác	-	859.488.434	-	859.488.434
Giảm khác	-	(4.648.048.503)	-	(4.648.048.503)
Số dư cuối năm	47.055.946.901	1.498.490.649.842	53.389.787.181	1.598.936.383.924
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	26.452.175.290	469.361.285.655	44.430.462.630	540.243.923.575
Trích khấu hao trong năm	709.079.750	49.764.996.981	617.374.515	51.091.451.246
Chuyển từ tài sản cố định sang	-	1.274.826.950	-	1.274.826.950
Phân loại lại	35.136.061	-	(35.136.061)	-
Tăng khác	-	565.775.980	-	565.775.980
Số dư cuối năm	27.196.391.101	520.966.885.566	45.012.701.084	593.175.977.751
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	20.603.771.611	1.031.643.097.306	8.959.324.551	1.061.206.193.468
Tại ngày cuối năm	19.859.555.800	977.523.764.276	8.377.086.097	1.005.760.406.173

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là khoảng 52 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 78 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các công ty con.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty và các công ty con hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Tổng Công ty và các công ty con sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Do đây là bất động sản đầu tư nhằm mục đích cho thuê lâu dài và chưa có dự định tái cơ cấu trong ngắn hạn nên Tổng Công ty và các công ty con chưa có kế hoạch thuê công ty tư vấn để thực hiện công việc này.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Khu đô thị Cái Giã - Cát Bà (*)	559.223.232.099	559.223.232.099	564.036.573.926	564.036.573.926
Dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D (**)	24.549.196.556	24.549.196.556	24.549.196.556	24.549.196.556
Khác	15.394.437.228	15.394.437.228	15.502.748.348	15.502.748.348
	599.166.865.883	599.166.865.883	604.088.518.830	604.088.518.830

(*) Trong năm 2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã ra quyết định về việc tạm dừng triển khai một phần Dự án Khu đô thị - Du lịch Cái Giá, Cát Bà ("Dự án Cái Giá") của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ("Vinaconex ITC") - công ty con của Tổng Công ty, để bàn giao cho một chủ đầu tư khác thực hiện tiếp. Ngày 25 tháng 10 năm 2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2786/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác liên ngành thành phố để xác định giá trị chi phí đầu tư đối với phần diện tích trả lại Thành phố của Dự án Cái Giá để hoàn trả cho Vinaconex ITC theo quy định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Tuy nhiên, ngày 05 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có quyết định số 2918/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi đất do Vinaconex ITC đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải thành phố Hải Phòng. Theo đó, Vinaconex ITC sẽ tiếp tục triển khai xây dựng Dự án Khu đô thị - Du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2019.

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty và Vinaconex ITC đã đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của Dự án này và tin tưởng rằng giá trị thuần có thể thực hiện được lớn hơn giá gốc, theo đó Tổng Công ty không thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các chi phí đã phát sinh của Dự án.

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của Dự án Cái Giá - Cát Bà có giá trị khoảng 559 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 564 tỷ VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn.

(**) Đây là chi phí cho dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long với số tiền là 24.549.196.556 VND. Dự án đã bị thu hồi đất theo Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc "Thu hồi đất của Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng (nay là Công ty Cổ phần VIMECO) đối với dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Hạ Long quản lý". Ngày 23 tháng 7 năm 2012, Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã ban hành Quyết định số 1829/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng xác định giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước do chủ trì để hoàn trả cho người bị thu hồi liên quan đến dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D do Công ty Cổ phần VIMECO làm chủ đầu tư. Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh đã ban hành Công văn số 182/STC-QLG ngày 16 tháng 01 năm 2014 thông báo giá trị sơ bộ số liệu của đơn vị thẩm định đối với dự án này là khoảng 31,143 tỷ VND.

Ngày 19 tháng 10 năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có Công văn số 6588/UBND-QLĐĐ1 giao Sở Tài chính tiếp tục thực hiện việc xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất theo Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2012 để chi trả cho Công ty Cổ phần VIMECO theo đúng quy định hiện hành và sau khi được hoàn trả lại kinh phí đầu tư còn lại trên đất, yêu cầu Công ty Cổ phần VIMECO bàn giao hồ sơ đất đai, giao đất tại thực địa ngay cho thành phố Hạ Long quản lý.

UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 21 tháng 04 năm 2017 về việc thành lập hội đồng xác định khối lượng đã thực hiện, giá trị tài sản đã đầu tư trên đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án UBND tỉnh thu hồi trên địa bàn tỉnh và thành lập tổ công tác giúp việc hội đồng theo quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2017. Công ty Vimeco đã có công văn số 348 CV/VMC-ĐT ngày 07 tháng 5 năm 2018 gửi các cơ quan chức năng, cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu phục vụ cho việc xác định giá trị đã đầu tư tại dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên liên quan vẫn đang trong quá trình làm việc và chưa có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về vấn đề này. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng VIMECO sẽ thu hồi được khoản chi phí đã đầu tư cho dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D nói trên.

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> (Trình bày lại) VND
Trung tâm thương mại Chợ Mơ	264.478.514.177	262.414.887.884
Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà (*)	212.467.504.352	212.166.847.126
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	144.274.510.683	100.196.038.382
Dự án khu Công nghệ cao Hòa Lạc	127.277.052.692	70.557.845.609
Dự án 93 Láng Hạ	98.300.957.163	58.215.216.121
Nhà ở CBNV Trạm nghiên cứu Xi măng Cẩm Phả	17.024.294.754	17.024.294.754
Các dự án cấp nước tại Công ty Viwaco	11.950.959.802	-
Dự án Ngòi phát mở rộng	11.664.594.873	-
Dự án khác	100.957.296.673	110.327.593.964
	988.395.685.169	830.902.723.840

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 27 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị - du lịch Cái Giá, Cát Bà đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ("Vinaconex ITC") - công ty con của Tổng Công ty.

20. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến:		
Hàng tồn kho	3.367.718.600	4.521.607.170
Tài sản cố định	2.984.200.258	5.180.902.243
Xây dựng cơ bản dở dang	5.508.937.648	3.158.659.423
Chi phí trả trước dài hạn	5.630.000.000	6.973.021.600
Doanh thu chưa thực hiện	28.733.066.119	26.900.424.741
Lỗi mang sang	-	155.910.861
Các khoản khác	3.190.541.336	631.204.067
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	49.414.463.961	47.521.730.105

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chủ yếu liên quan đến các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh trong giao dịch giữa các đơn vị trong Tổng Công ty (bao gồm giao dịch với công ty liên doanh, liên kết), và được xác định với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Số dư đầu năm	48.898.227.493	54.885.096.630
Điều chỉnh số dư đầu năm	2.800.000.000	-
Tăng trong năm	-	540.742.500
Phân bổ vào chi phí trong năm	7.394.648.761	6.527.611.637
Số dư cuối năm	44.303.578.732	48.898.227.493

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	82.474.672.402	82.474.672.402	132.184.885.926	132.184.885.926
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	73.348.828.632	73.348.828.632	28.504.317.821	28.504.317.821
Công ty TNHH Trường Hải	41.113.761.539	41.113.761.539	66.362.046.189	66.362.046.189
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	36.829.261.855	36.829.261.855	19.730.431.099	19.730.431.099
Công ty Cổ phần Việt Vương	36.387.609.370	36.387.609.370	85.355.388.743	85.355.388.743
Công ty Cổ phần ADG HOLDING	32.947.285.586	32.947.285.586	42.916.050.065	42.916.050.065
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	30.035.300.564	30.035.300.564	36.859.683.427	36.859.683.427
Công ty TNHH Thiết bị Công nghiệp nặng MICO	15.935.367.200	15.935.367.200	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội	-	-	47.654.656.432	47.654.656.432
Công ty TNHH Lộc Phát	-	-	25.243.083.854	25.243.083.854
Các công ty khác	2.576.273.315.648	2.576.273.315.648	2.261.539.350.374	2.261.539.350.374
	2.925.345.402.796	2.925.345.402.796	2.746.349.893.930	2.746.349.893.930
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42)	26.676.728.917	26.676.728.917	44.516.885.398	44.516.885.398

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả khi được yêu cầu.

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khách hàng mua căn hộ dự án B45 - Dự án Kim Văn Kim Lũ	490.164.438.085	150.769.618.860
Các khách hàng mua căn hộ dự án Bohemia	133.454.519.825	89.926.430
Các khách hàng mua căn hộ dự án Vinata Tower	68.310.948.655	102.366.492.849
Ban quản lý Dự án trường Đại học Việt Đức	47.359.151.152	-
Biệt thự TT2 - Dự án Kim Văn - Kim Lũ	39.190.343.933	142.181.064.668
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	35.922.690.531	35.922.690.531
Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô	29.741.294.649	-
Các khách hàng mua nhà liền kề TT3- Dự án Kim Văn Kim Lũ	23.046.761.516	16.369.909.411
Trung tâm phát triển quỹ đất	21.169.617.079	21.169.617.079
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	20.000.000.000	-
Ban Quản lý Dự án 5	7.094.060.000	28.355.722.000
Các khách hàng mua căn hộ dự án 536A Minh Khai	-	253.736.454.440
Tiền nhận trước đối với các căn hộ bán ra thuộc dự án CT4	-	369.404.686.109
Dự án Quang Minh	-	33.398.514.952
Trường Đại học Duy Tân	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	-	116.160.727.250
Các khách hàng khác	754.473.559.038	604.122.725.228
	1.669.927.384.463	1.874.048.149.807
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42)	41.377.938.390	8.925.919.404

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phải trả thi công dự án CT4	96.924.604.278	14.735.871.347
Chi phí đất thương phẩm	70.816.091.193	70.094.212.052
Chi phí Dự án mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	63.490.067.194	74.211.616.654
Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chi Đông	47.065.760.380	45.939.367.524
Chi phí Dự án Quang Minh	41.128.602.882	40.828.579.275
Trích trước chi phí Dự án BT5 Bắc An Khánh	34.821.948.960	50.023.573.677
Trích trước chi phí Dự án CP1A	29.881.958.809	17.890.244.375
Hạ tầng Dự án Kim Văn - Kim Lũ	25.876.001.143	23.683.124.963
Chung cư 100 Nguyễn Như Kon Tum	20.540.044.404	11.985.953.670
Trích trước chi phí Dự án Điện Nam - Điện Ngọc	19.190.793.242	26.765.626.756
Chi phí lãi vay phải trả	16.176.646.253	34.771.551.533
Chi phí phải trả thầu phụ thi công E9 Phạm Hùng	13.800.000.000	-
Trích trước chi phí thi công Bắc An Khánh	11.985.953.670	11.985.953.670,00
Trích trước chi phí Dự án 97-99 Láng Hạ	9.421.050.271	5.412.174.981
Trích trước giá vốn Tòa C - Dự án Kim Văn - Kim Lũ	7.964.808.753	35.422.215.486
Chi phí phải trả Dự án Mapletree	-	24.034.992.447
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	267.154.275.162	477.311.284.782
	776.238.606.594	965.096.343.192
b) Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	75.928.334.394	71.414.208.907
Chi phí phải trả dài hạn khác	21.839.094.357	21.839.094.357
	97.767.428.751	93.253.303.264

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	9.425.100.469	28.298.751.239
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	50.084.377.942	48.560.317.255
	59.509.478.411	76.859.068.494
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	1.451.478.584.422	1.515.934.945.384
Phần doanh thu sẽ thực hiện trong vòng 12 tháng	(50.084.377.942)	(48.560.317.255)
	1.401.394.206.480	1.467.374.628.129
Trong đó: Doanh thu nhận trước từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	34.716.257.396	54.035.946.494

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm tiền thuê đất tại khu công nghệ cao Hòa Lạc và thuê văn phòng trả trước mà Tổng Công ty và các công ty con nhận trước từ các bên đi thuê.

26. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> (Trình bày lại) VND
a) Ngắn hạn		
Phải trả các tổ đội thi công	258.452.946.576	350.540.087.490
Phải trả Nhà nước tiền thuê đất dự án HH	141.786.729.072	141.786.729.072
Phải trả các nhà thầu nghĩa vụ bảo hành Dự án N05 (i)	97.303.548.251	-
Kinh phí bảo trì các tòa nhà	66.058.856.604	147.672.820.532
Phí quản lý chung cư nhà C36 - Chung cư Kim Văn Kim Lũ	17.502.478.429	15.759.868.710
Lãi vay phải trả	11.604.317.909	18.552.118.935
Phải trả các nhà thầu dự án cải tạo bệnh viện Đa Khoa Thái Nguyên	10.322.980.565	10.322.980.565
Cố tức phải trả	4.424.945.210	358.333.798.019
Đặt cọc	4.378.000.000	25.743.838.427
Phải trả Ngân sách phần chênh lệch thu chi của dự án 15T	1.747.158.051	25.427.427.421
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	287.571.505.993	247.165.631.167
	901.153.466.660	1.341.305.300.338
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.581.852.661	2.399.106.671
Các khoản khác	2.085.806.084	821.500.139
	4.667.658.745	3.220.606.810

(i) Phản ánh khoản phải trả ngắn hạn ước tính liên quan đến bảo hành Dự án N05. Hiện tại, Tổng Công ty đang làm việc với Ban quản trị Dự án N05 về các vấn đề cần bảo hành và thực hiện nghĩa vụ bảo hành của chủ đầu tư theo quy định của hợp đồng mua bán trước khi hết nghĩa vụ bảo hành của dự án.

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Ngắn hạn

Chỉ tiêu	Số đầu năm (Trình bày lại)	Phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	2.185.348.695.783	4.601.843.520.186	4.892.042.825.485	1.895.149.390.484
Vay dài hạn đến hạn trả	264.573.855.594	169.600.407.767	223.830.076.467	210.344.186.894
	2.449.922.551.377	4.771.443.927.953	5.115.872.901.952	2.105.493.577.378

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

Bên cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	5,5% - 7,2%	166.479.387.228	375.560.653.014
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	4,2% - 9,25%	1.358.102.017.529	1.356.166.709.171
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6,8% - 7,2%	13.167.692.826	32.715.448.872
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	5,5% - 8,5%	115.360.325.427	140.556.630.539
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn	VND	5,9% - 8,5%	61.198.988.805	98.480.923.920
Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX VIETTEL	VND	Thả nổi	-	54.354.054.693
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	VND	7,1% - 9,3%	81.164.290.442	39.159.840.410
Ngân hàng Quốc tế VIB Bank	VND	5,5%	-	65.476.473.562
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	5,5%	67.691.962.298	-
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng, tổ chức khác	VND	4,5% - 8%	21.280.360.629	15.826.119.771
Vay cá nhân	VND	0% - 10%	10.704.365.300	7.529.186.831
			1.895.149.390.484	2.185.826.040.783

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng được đảm bảo bằng các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư.

b. Dài hạn

	Số đầu năm	Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn (i)	1.818.438.126.984	416.636.300.594	581.369.985.326	1.653.704.442.252
Nợ thuê tài chính dài hạn	32.543.866.786	2.437.641.372	2.649.715.400	32.331.792.758
	1.850.981.993.770	419.073.941.966	584.019.700.726	1.686.036.235.010

Trong đó:

Số phải trả trong vòng 12 tháng	264.573.855.594	210.344.186.894
Số phải trả sau 12 tháng	1.586.408.138.176	1.475.692.048.116

Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tài chính được đảm bảo bởi tài sản thuê.

(i) Chi tiết các khoản vay dài hạn:

Bên cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch	VND	10%	2020	1.000.760.408.373	1.061.462.408.373
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lào Cai	VND	6,9% - 11,4%	2020	168.486.095.000	237.670.095.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	VND	9,8%-10,3%	2027	88.628.854.943	83.782.220.613
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch	VND	9%	2015 - 2022	85.002.428.218	85.502.428.218
Ngân hàng BNP Paribas (*)	USD	LIBOR 6 tháng + 1,85%	2010 - 2020	40.291.507.554	78.907.830.731
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	VND	9,7%	2021	102.089.378.917	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	VND	Lãi suất 12 tháng + 3%	2018	25.637.092.750	110.030.000.000
Kho bạc Nhà nước Hà Nội	VND	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	VND	Thả nổi	2020	26.361.335.536	37.064.771.160
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	8,5% - 12%	2013 - 2019	12.974.030.119	20.185.350.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	9,5% - 13%	2031	8.686.347.051	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	VND	10% - 10,5%	2020	9.190.000.000	10.690.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	VND	9% - 11,5%	2015 - 2020	12.161.606.000	12.750.606.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	VND	7,9% - 11,2%	2014 - 2020	17.686.023.250	7.084.987.200
Ngân hàng Natexis (*)	USD	LIBOR + 2,35%	2007 - 2018	-	15.434.485.183
Vay dài hạn từ các ngân hàng, tổ chức khác	VND	4% - 14%	2019 - 2022	13.749.334.541	15.872.944.506
				1.653.704.442.252	1.818.438.126.984

(*) Khoản vay Ngân hàng BNP Paribas được bảo lãnh bởi Chính phủ nước CHXHCN Việt nam thông qua Bộ Tài chính Việt Nam cho mục đích triển khai Dự án Nhà máy Thủy điện Cửa Đạt.

Các khoản vay khác từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và xây dựng cơ bản dở dang.

Các khoản vay dài hạn và nợ thuê tài chính dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trong vòng một năm	210.344.186.894	264.573.855.594
Trong năm thứ hai	156.956.944.190	219.777.897.770
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	623.957.225.160	359.958.025.823
Sau năm năm	694.777.878.766	1.006.672.214.583
	1.686.036.235.010	1.850.981.993.770
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	210.344.186.894	264.573.855.594
Số phải trả sau 12 tháng	1.475.692.048.116	1.586.408.138.176

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành	21.471.858.271	151.704.546.478
	21.471.858.271	151.704.546.478
		Dự phòng bảo hành công trình
b) Dài hạn		VND
Số dư đầu năm		34.371.031.663
Trích lập trong năm		47.363.880.297
Phân loại sang dự phòng phải trả ngắn hạn		(5.124.619.571)
Hoàn nhập trong năm		(24.872.177.852)
Dự phòng sử dụng trong năm		(992.292.118)
Số dư cuối năm		50.745.822.419

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện dự phòng bảo hành cho các công trình, dự án đầu tư nhà chung cư được Tổng Công ty và các công ty con trích lập theo yêu cầu của Luật Nhà ở năm 2006. Chi tiết các khoản dự phòng dài hạn theo công trình như sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Dự phòng bảo hành chung cư CT4	43.017.580.910	30.020.383.614
Dự phòng bảo hành dự án Xuân Đình, Quang Minh và Đông Ngạc	3.122.410.943	3.122.410.943
Dự phòng bảo hành tòa C36 Kim Văn	4.346.299.387	-
Dự phòng bảo hành khác	259.531.179	1.228.237.106
	50.745.822.419	34.371.031.663

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Nguồn kinh phí	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước (Trình bày lại)	4.417.106.730.000	355.104.902.000	4.485.624.753	514.410.102.928	3.207.371.732	509.377.761.283	1.492.713.325.616	161.713.938.011	7.458.119.756.323
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	72.223.249.680	-	72.223.249.680
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	(1.105.500.000)	-	(1.105.500.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	1.341.537.121.295	287.875.958.749	-	1.629.413.080.044
Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách	-	-	-	-	-	(3.504.688.406)	(2.078.729.648)	-	(5.583.418.054)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(47.339.933.542)	(23.729.576.451)	-	(71.069.509.993)
Sử dụng các quỹ	-	-	2.533.033.371	(2.911.193.051)	-	-	(162.068.435)	-	(540.228.115)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(706.737.076.800)	(75.314.693.680)	-	(782.051.770.480)
Giảm do thoái vốn tại các công ty con	-	-	-	-	-	-	(498.103.974.871)	-	(498.103.974.871)
Điều chỉnh do tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	10.094.670.212	93.763.874.788	-	103.858.545.000
Tăng khác	-	157.136.872	29.259.432	-	429.607.591	-	1.605.082.856	3.988.416.482	6.209.503.233
Giảm khác	-	-	-	(745.396.335)	-	(15.577.231.027)	-	(58.841.455.800)	(75.164.083.162)
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	4.417.106.730.000	355.262.038.872	7.047.917.556	510.753.513.542	3.636.979.323	1.087.850.623.015	1.347.686.948.604	106.860.898.693	7.836.205.649.605
Tăng vốn trong năm	-	-	37.068.055.789	-	-	(37.068.055.789)	48.591.000.000	-	48.591.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	492.457.529.619	146.526.673.582	-	638.984.203.201
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	446.540.165.671	-	(446.540.165.671)	-	-	-
Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách	-	-	-	-	-	(2.315.751.715)	(1.092.498.767)	-	(3.408.250.482)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(69.027.220.929)	(33.997.782.500)	-	(103.025.003.429)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(176.684.269.200)	(191.576.733.321)	-	(368.261.002.521)
Giảm khác	-	(157.136.872)	-	(10.699.301.106)	(394.162.723)	-	(51.081.654.933)	(3.009.146.164)	(65.341.401.798)
Tăng khác	-	-	3.161.989.764	-	-	9.205.827.139	-	3.352.952.900	15.720.769.803
Phân loại lại các quỹ	-	-	4.826.128.791	(4.826.128.791)	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	4.417.106.730.000	355.104.902.000	52.104.091.900	941.768.249.316	3.242.816.600	857.878.516.469	1.265.055.952.665	107.204.705.429	7.999.465.964.379

Cổ phiếu	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng + cổ phiếu phổ thông	441.710.673	441.710.673
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành + cổ phiếu phổ thông	441.710.673	441.710.673

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

30. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tài sản thuê ngoài

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	16.923.763.329	16.923.763.329

Các khoản thuê hoạt động của Tổng Công ty và các công ty con bao gồm thuê văn phòng và thuê đất.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Trong vòng một năm	16.923.763.329	16.923.763.329
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	66.007.822.131	66.772.123.853
Sau năm năm	462.625.375.655	482.477.057.887
	545.556.961.115	566.172.945.069

Ngoại tệ các loại:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đô la Mỹ (USD)	3.344.972	8.651.516
Yên Nhật (JPY)	3.449.089	90.751
Euro (EUR)	722	776

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

Bộ phận theo khu vực địa lý

Tổng Công ty và các công ty con không có hoạt động xuất khẩu, do vậy, toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Tổng Công ty và các công ty con được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Tổng Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất công nghiệp;
- Hoạt động giáo dục;
- Dịch vụ thương mại;

2023
 TỶ
 QUẢN
 TẾ
 AM
 P. H. H.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản VND	Sản xuất công nghiệp VND	Hoạt động giáo dục VND	Dịch vụ thương mại VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Hợp nhất VND
Tài sản						
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.086.325.894.866	154.245.045.799	23.881.273.486	89.094.976.689	-	1.353.547.190.840
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.542.789.179.491	13.280.000.000	-	34.534.728.493	(22.100.000)	1.590.581.807.984
Các khoản phải thu ngắn hạn	7.447.362.921.493	316.922.994.739	9.260.201.370	71.870.493.411	(1.999.552.628.619)	5.845.863.982.394
Hàng tồn kho	3.273.863.021.300	74.216.962.593	-	60.823.373.290	26.104.050.969	3.435.007.408.152
Tài sản ngắn hạn khác	115.267.585.988	1.839.781.290	784.447.139	29.660.261.158	(2.767.824.913)	144.784.250.662
Các khoản phải thu dài hạn	877.077.178.452	18.059.670.918	-	340.000.000	110.483.500	895.587.332.870
Tài sản cố định	431.491.572.061	1.812.806.766.547	7.359.685.256	459.344.414.838	(39.325.638.473)	2.671.676.800.229
Bất động sản đầu tư	662.704.973.794	-	-	343.055.432.379	-	1.005.760.406.173
Tài sản dở dang dài hạn	1.263.210.795.763	17.105.228.702	-	333.782.931.141	(26.536.404.554)	1.587.562.551.052
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.827.287.066.478	-	-	-	(2.058.012.865.036)	769.274.201.442
Tài sản dài hạn khác	194.050.596.309	12.789.059.435	7.114.220.537	581.544.533.177	(54.261.024.501)	741.237.384.957
Lợi thế thương mại	-	-	-	-	44.303.578.732	44.303.578.732
Tổng tài sản hợp nhất	19.721.430.785.995	2.421.265.510.023	48.399.827.788	2.004.051.144.576	(4.109.960.372.895)	20.085.186.895.487
Nợ phải trả						
Nợ ngắn hạn	10.609.074.770.633	129.293.875.304	34.849.979.055	440.840.209.627	(2.158.781.020.344)	9.055.277.814.275
Nợ dài hạn	716.554.452.078	1.084.097.903.238	-	1.100.554.946.336	129.235.815.181	3.030.443.116.833
Tổng Nợ phải trả hợp nhất	11.325.629.222.711	1.213.391.778.542	34.849.979.055	1.541.395.155.963	(2.029.545.205.163)	12.085.720.931.108

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Trình bày lại)

	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản VND	Sản xuất công nghiệp VND	Hoạt động giáo dục VND	Dịch vụ thương mại VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Hợp nhất VND
Tài sản						
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.960.156.749.610	152.675.641.716	17.971.420.764	117.978.475.723	-	2.248.782.287.813
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.164.309.790.776	10.280.000.000	-	28.997.100.000	(22.100.000)	1.203.564.790.776
Các khoản phải thu ngắn hạn	7.217.811.787.815	38.645.539.500	12.918.309.378	62.264.249.442	(1.674.211.305.160)	5.657.428.580.975
Hàng tồn kho	3.731.035.667.444	24.445.494.661	-	47.439.773.860	(20.113.142.019)	3.782.807.793.946
Tài sản ngắn hạn khác	127.109.203.744	392.630.369	443.744.577	34.827.797.008	(2.767.824.913)	160.005.550.785
Các khoản phải thu dài hạn	1.303.507.311.047	18.069.670.918	-	-	-	1.321.576.981.965
Tài sản cố định	540.002.052.781	1.759.054.596.045	5.137.977.521	441.676.697.750	39.256.377.288	2.785.127.701.385
Bất động sản đầu tư	709.371.465.796	-	-	351.834.727.672	-	1.061.206.193.468
Tài sản dở dang dài hạn	1.108.323.978.053	5.169.455.478	-	333.766.882.959	(12.269.073.820)	1.434.991.242.670
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.680.134.038.511	-	-	-	(1.525.106.983.829)	1.155.027.054.682
Tài sản dài hạn khác	194.006.737.282	11.662.188.966	2.180.716.808	598.296.994.150	(46.281.359.335)	759.865.277.871
Lợi thế thương mại	-	-	-	-	48.898.227.493	48.898.227.493
Tổng tài sản hợp nhất	20.735.768.782.859	2.020.395.217.653	38.652.169.048	2.017.082.698.564	(3.192.617.184.295)	21.619.281.683.829
Nợ phải trả						
Nợ ngắn hạn	11.599.049.668.954	118.581.122.376	19.923.629.656	451.302.356.898	(1.741.653.070.324)	10.447.203.707.560
Nợ dài hạn	962.557.211.974	1.204.572.556.187	-	1.136.435.896.269	32.306.662.234	3.335.872.326.664
Tổng Nợ phải trả hợp nhất	12.561.606.880.928	1.323.153.678.563	19.923.629.656	1.587.738.253.167	(1.709.346.408.090)	13.783.076.034.224

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động giáo dục	Dịch vụ thương mại	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu						
Doanh thu	9.960.499.892.896	886.267.237.218	140.820.934.396	721.419.076.506	(1.977.949.819.477)	9.731.057.321.539
Các khoản giảm trừ doanh thu	33.992.560	-	-	26.454.546	-	60.447.106
Doanh thu thuần	9.960.465.900.336	886.267.237.218	140.820.934.396	721.392.621.960	(1.977.949.819.477)	9.730.996.874.433
Chi phí kinh doanh	9.203.022.284.661	579.574.093.548	127.630.286.025	566.051.882.248	(1.955.307.822.085)	9.041.662.732.655
- Giá vốn hàng bán	9.203.022.284.661	579.574.093.548	127.630.286.025	566.051.882.248	(1.955.307.822.085)	8.520.970.724.397
- Chi phí không phân bổ						520.692.008.258
Kết quả hoạt động kinh doanh	757.443.615.675	306.693.143.670	13.190.648.371	155.340.739.712	(22.641.997.392)	689.334.141.778
Phần lãi trong các công ty liên doanh liên kết						89.536.877.208
Doanh thu hoạt động tài chính						259.460.496.178
Chi phí tài chính						293.649.064.732
Lợi nhuận khác						50.364.486.035
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp						795.046.936.467
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						154.874.082.003
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						1.188.651.263
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						638.984.203.201

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Trình bày lại)

	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản VND	Sản xuất công nghiệp VND	Hoạt động giáo dục VND	Dịch vụ thương mại VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Hợp nhất VND
Doanh thu						
Doanh thu	10.568.911.274.112	953.518.832.767	117.323.919.995	746.816.272.477	(1.534.158.355.865)	10.852.411.943.486
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-		283.796.223	-	283.796.223
Doanh thu thuần	10.568.911.274.112	953.518.832.767	117.323.919.995	746.532.476.254	(1.534.158.355.865)	10.852.128.147.263
Chi phí kinh doanh	9.497.385.069.777	650.189.188.152	100.856.012.857	564.014.068.111	(1.728.611.174.151)	9.716.698.585.581
- Giá vốn hàng bán	9.497.385.069.777	650.189.188.152	100.856.012.857	564.014.068.111	(1.728.611.174.151)	9.083.833.164.746
- Chi phí không phân bổ						632.865.420.835
- Chi phí quản lý doanh nghiệp						
Kết quả hoạt động kinh doanh	1.071.526.204.335	303.329.644.615	16.467.907.138	182.518.408.143	194.452.818.286	1.135.429.561.682
Phần lãi trong các công ty liên doanh liên kết						96.607.284.833
Doanh thu hoạt động tài chính						1.015.000.394.709
Chi phí tài chính						305.981.144.505
Lợi nhuận khác						10.806.378.011
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp						1.951.862.474.730
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						292.309.218.611
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						30.140.176.075
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						1.629.413.080.044

32. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	5.785.299.182.211	6.023.815.253.003
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.756.868.558.759	2.164.673.837.808
Doanh thu sản xuất công nghiệp	1.090.863.321.980	1.623.208.927.300
Doanh thu hoạt động giáo dục	140.820.934.396	117.323.919.995
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	957.205.324.193	923.390.005.380
	9.731.057.321.539	10.852.411.943.486
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh số 42)	166.688.096.623	329.345.905.496
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	-	(222.418.434)
Hàng bán bị trả lại	(60.447.106)	(61.377.789)
	(60.447.106)	(283.796.223)

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	5.512.055.695.079	5.538.114.766.222
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.406.704.901.240	1.629.405.525.392
Giá vốn sản xuất công nghiệp	796.628.449.207	1.052.032.381.678
Giá vốn hoạt động giáo dục	127.630.286.025	100.856.012.857
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(14.502.901.642)
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	594.431.629	8.248.484.517
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	677.356.961.217	769.678.895.722
	8.520.970.724.397	9.083.833.164.746

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Chi phí nguyên vật liệu	3.729.420.759.436	4.623.012.349.736
Chi phí nhân công	1.671.430.432.270	1.973.061.852.484
Chi phí khấu hao	258.896.629.751	361.685.679.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.851.780.310.905	1.633.540.736.041
Khác	1.401.393.021.325	733.648.079.740
	8.912.921.153.687	9.324.948.697.074

35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi và cho vay	205.960.482.211	178.183.622.652
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	-	71.888.134.287
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	3.661.920.000	1.097.640.000
Cổ tức được chia	16.890.484.071	932.427.000
Lãi do thoái vốn tại các công ty con	-	757.246.648.898
Lãi chênh lệch tỷ giá	32.910.576.718	518.402.467
Doanh thu hoạt động tài chính khác	37.033.178	5.133.519.405
	<u>259.460.496.178</u>	<u>1.015.000.394.709</u>

36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí lãi vay	273.501.507.239	285.076.948.138
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	8.671.885.515	8.446.415.178
Lãi chậm trả nhà thầu	7.053.212.847	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	926.827.864	4.508.077.832
Chi phí tài chính khác	3.495.631.267	7.949.703.357
	<u>293.649.064.732</u>	<u>305.981.144.505</u>

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

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	26.003.984.885	24.369.118.391
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.214.613.141	9.501.200.240
Chi phí nguyên vật liệu	19.877.671.296	12.645.192.603
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.149.382.054	4.642.718.192
Chi phí bằng tiền khác	6.325.500.181	48.491.058.798
	<u>75.571.151.557</u>	<u>99.649.288.224</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	252.721.923.173	297.882.596.816
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.192.440.110	32.438.341.251
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.894.340.075	36.451.916.508
Thuế, phí và lệ phí	1.497.241.547	3.592.620.301
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.750.958.460	7.338.739.920
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	30.852.904.590	41.515.752.608
Chi phí nguyên vật liệu	464.109.275	2.289.856.931
Phân bổ lợi thế thương mại	7.394.648.761	6.527.611.637
Chi phí bằng tiền khác	108.952.846.396	105.178.696.639
	<u>445.721.412.387</u>	<u>533.216.132.611</u>

38. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các tòa chung cư	59.164.596.509	17.303.197.612
Lãi do thanh lý tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang	13.267.380.137	28.037.800.865
Lãi vay được miễn giảm	2.982.126.994	-
Tiền phạt thu được từ các đơn vị khác	206.744.000	5.708.524.836
Lãi do đánh giá lại tài sản dùng vốn góp đầu tư	-	4.307.903.503
Các khoản khác	18.090.022.937	27.013.865.675
	93.710.870.577	82.371.292.491

39. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	1.144.644.418	1.595.690.054
Các khoản phạt thuế và phạt khác	28.528.309.846	40.717.867.659
Các khoản khác	13.673.430.278	29.251.356.767
	43.346.384.542	71.564.914.480

40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế của kỳ báo cáo hiện hành	154.771.454.932	287.008.390.443
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm	102.627.071	5.300.828.168
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	154.874.082.003	292.309.218.611

Tổng Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất thông thường 20% hoặc thuế suất ưu đãi theo quy định trên thu nhập chịu thuế của hoạt động chính và 10% trên thu nhập chịu thuế của hoạt động giáo dục.

41. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ (VND)	492.457.529.619	1.341.537.121.295
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách(VND) (i)	-	(71.342.972.644)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	492.457.529.619	1.270.194.148.651
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	441.710.673	441.710.673
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.115	2.876

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty và các Công ty con chưa quyết định tỷ lệ trích các quỹ này. Nếu loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, lợi nhuận thuần thuộc các cổ đông phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

Tổng Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2017 của Tổng Công ty và các công ty con đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2018. Đồng thời, lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ thay đổi như trình bày tại Thuyết minh số 46, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	3.037	2.876	(161)

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ
Công ty TNHH Bất động sản Cường Vũ	Cổ đông lớn
Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vipaco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương Mại Vinaconex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Bên liên quan khác

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Bán hàng	166.688.096.623	329.345.905.496
Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh	157.296.956.140	325.471.008.741
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	3.020.614.471	1.514.896.951
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	555.570.196	452.301.814
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	75.947.441	1.082.708.741
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	5.229.762.545	170.529.784
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	105.130.000	-
Công ty Cổ phần Vipaco	-	654.459.465
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	404.115.830	-
Mua hàng	8.738.944.230	90.057.891.442
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới Anh Khánh	-	2.878.023.351
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	8.738.944.230	69.626.564.825
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	16.052.994.178
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	-	1.500.309.088
Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm	47.653.695.888	63.994.123.396
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh	25.945.900.897	37.148.561.698
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	21.707.794.991	26.845.561.698
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	8.365.744.769	8.055.419.000
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền lương và thưởng	2.960.682.498	2.052.025.025

Trong năm, các cổ đông lớn của Tổng Công ty đã có các giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu như sau:

Công ty TNHH An Quý Hưng nhận chuyển nhượng 254.901.153 cổ phiếu, tương đương 57,71% vốn điều lệ từ Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước – Công ty TNHH; và

Công ty TNHH Bất động sản Cường Vũ nhận chuyển nhượng 94.010.175 cổ phiếu, tương đương 21,28% vốn điều lệ từ Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (Viettel).

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng	863.560.595.616	1.054.561.360.925
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	795.113.882.937	1.017.312.000.991
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	37.451.609.602	37.001.840.020
Công ty TNHH An Quý Hưng	30.795.103.163	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	199.999.914	247.519.914
Trả trước người bán	4.032.445.098	1.859.310.496
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.655.441.455	1.655.441.455
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	2.174.208.337	1.073.735
Công ty Cổ phần Vipaco	202.795.306	202.795.306
Cho vay ngắn hạn	1.987.863.858	6.602.569.108
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.987.863.858	6.602.569.108
Cho vay dài hạn	1.285.059.715.304	1.623.816.878.654
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	1.244.768.207.750	1.544.922.101.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	40.291.507.554	78.894.777.554
Phải thu khác	106.353.125.183	80.694.538.831
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	101.916.414.336	75.970.513.439
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	1.665.911.272	2.195.057.318
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.420.878.855	2.497.332.074
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	749.742.872	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	388.737.741	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	115.643.000	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	95.797.107	31.636.000
Phải trả người bán	26.676.728.917	44.516.885.398
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	21.710.687.221	23.028.712.273
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	11.701.865.398
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	1.404.626.360	6.324.198.203
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	-	202.187.993
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	3.561.415.336	3.259.921.531
Người mua trả tiền trước	41.377.938.390	8.925.919.404
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	29.400.800.000	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	11.868.477.644	8.677.724.868
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	108.660.746	108.660.746
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	-	139.533.790
Doanh thu chưa thực hiện	34.716.257.396	54.035.946.494
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	9.654.500.367	11.007.360.287
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	8.108.266.833	8.319.449.749
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	-	17.309.501.778
Công ty cổ phần xây dựng số 11	16.953.490.196	17.399.634.680

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

	<i>Đơn vị: VND</i>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tăng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang từ tài sản cố định vô hình	91.019.000.000	-
Tăng đầu tư xây dựng cơ bản từ hàng tồn kho	57.937.903.901	-
Phải thu về cho vay bù trừ với khoản vay	40.065.250.609	39.521.359.660
Phải thu thanh lý khoản đầu tư bù trừ với các khoản phải trả	-	122.256.705.717
Phải thu thanh lý khoản đầu tư bù trừ với người mua trả tiền trước	-	379.500.000.000
Phân loại hàng tồn kho từ xây dựng cơ bản dở dang	-	50.911.396.182

44. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 18 tháng 3 năm 2005, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 56/2005/QĐ-TTg phê duyệt Đề án thí điểm cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam. Sau khi hoàn thành cổ phần hóa từ ngày 20 tháng 01 năm 2006, Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần và đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Năm 2008, Thanh tra Chính phủ đã tiến hành thanh tra việc cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và kiến nghị lên Thủ tướng Chính phủ một số nội dung liên quan đến việc xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa. Kết luận của Thanh tra Chính phủ được Thủ tướng giao cho Bộ xây dựng, Bộ Tài chính, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội báo cáo và đề xuất ý kiến.

Thông báo số 132/TB-VPCP ngày 16 tháng 6 năm 2016 của Văn phòng Chính phủ nêu "ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình tại cuộc họp xử lý sau thanh tra việc cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam" có đề cập một số vấn đề đã được nêu trong báo cáo của Thanh tra Chính phủ. Thông báo này yêu cầu Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, và Bộ Tư pháp khẩn trương thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ để thu tiền sử dụng đất đối với diện tích các nhà nổi của Tổng Công ty xây trên đất lưu không tại Khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính. Thông báo này cũng yêu cầu Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và Tổng Công ty có chính sách hỗ trợ phúc lợi phù hợp cho cộng đồng dân cư sống ở khu vực này.

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang tiếp tục làm việc, giải trình với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thực hiện ý kiến kết luận nêu trên. Báo cáo tài chính hợp nhất này chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh có liên quan đến các vấn đề theo ý kiến kết luận của Thanh tra Chính phủ do Tổng Công ty chưa xác định được nghĩa vụ một cách đáng tin cậy.

45. CÁC KHOẢN CAM KẾT

- Theo Quyết định số 0190A/2014/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2014, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt "Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghệ cao Hòa Lạc" với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là khoảng 1.316,7 tỷ VND. Thời gian thực hiện xây dựng dự kiến của Dự án là 7 năm (2014 – 2020) chia làm 3 giai đoạn, nguồn vốn đầu tư từ nguồn vốn vay, vốn tự có và vốn huy động của khách hàng, bao gồm 20% vốn tự có của Tổng Công ty và 80% vốn khác. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của dự án là khoảng 127,3 tỷ VND.
- Theo Quyết định số 0220/2018/QĐ-HĐQT ngày 14 tháng 6 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt "Dự án hệ thống cấp nước Vinaconex – Sa Pa, tỉnh Lào Cai" với công suất 15.000 m³/ngày đêm" với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là khoảng 253 tỷ VND. Thời gian thực hiện dự kiến của Dự án là 10 năm (2017 – 2026) chia làm 2 giai đoạn với cơ cấu nguồn vốn đầu tư bao gồm 70% vốn vay và 30% vốn tự có của Tổng Công ty. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị đã thực hiện của Dự án là khoảng 9 tỷ VND.

46. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Trong năm, một số công ty con của Tổng Công ty đã trình bày lại số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Vì vậy, một số số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Tổng Công ty trình bày lại theo các quy định kế toán hiện hành cho phù hợp với số liệu năm nay. Cụ thể như sau:

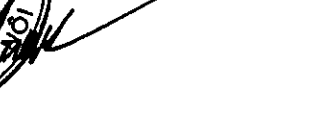
<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Mã số</u>	<u>Số đã báo cáo</u> <u>VND</u>	<u>Điều chỉnh hồi tố</u> <u>VND</u>	<u>Số sau điều chỉnh</u> <u>VND</u>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
tại ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Hàng tồn kho	141	3.728.578.395.375	64.710.269.150	3.793.288.664.525
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	37.148.380.071	(98.244.051)	37.050.136.020
Nguyên giá của Bất động sản đầu tư	231	2.229.103.511.436	(627.653.394.393)	1.601.450.117.043
Giá trị hao mòn lũy kế của Bất động sản đầu tư	232	(564.529.131.791)	24.285.208.216	(540.243.923.575)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	579.539.322.274	24.549.196.556	604.088.518.830
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	912.272.592.600	(81.369.868.760)	830.902.723.840
Chi phí trả trước dài hạn	261	126.078.632.994	585.634.117.818	711.712.750.812
Phải trả người bán ngắn hạn	311	2.744.872.621.203	1.477.272.727	2.746.349.893.930
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	599.846.444.428	-	599.846.444.428
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	958.082.145.522	7.014.197.670	965.096.343.192
Phải trả ngắn hạn khác	319	1.340.827.955.338	477.345.000	1.341.305.300.338
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	2.450.399.896.377	(477.345.000)	2.449.922.551.377
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	25.100.702.527	3.439.856.517	28.540.559.044
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	1.099.662.379.136	(11.811.756.121)	1.087.850.623.015
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	111.648.508.285	(11.966.468.165)	99.682.040.120
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	988.013.870.851	154.712.044	988.168.582.895
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	1.357.749.234.861	(10.062.286.257)	1.347.686.948.604
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2017				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	10.897.798.936.703	(45.386.993.217)	10.852.411.943.486
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	9.129.593.094.243	(45.759.929.497)	9.083.833.164.746
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	292.210.974.560	98.244.051	292.309.218.611
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.629.138.387.815	274.692.229	1.629.413.080.044
<i>Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ</i>	61	1.341.382.409.251	154.712.044	1.341.537.121.295
<i>Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát</i>	62	287.755.978.564	119.980.185	287.875.958.749
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2017				
Lợi nhuận trước thuế	01	1.951.489.538.450	372.936.280	1.951.862.474.730
Khấu hao và phân bổ	02	376.719.508.222	(15.033.829.149)	361.685.679.073
Thay đổi các khoản phải thu	09	(273.897.409.067)	(8.494.112.644)	(282.391.521.711)
Thay đổi hàng tồn kho	10	326.643.736.574	(81.123.665.970)	245.520.070.604
Thay đổi các khoản phải trả	11	(751.196.907.572)	15.028.165.199	(736.168.742.373)
Biến động chi phí trả trước	12	81.816.023.334	14.660.892.869	96.476.916.203
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(615.609.091.795)	74.589.613.415	(541.019.478.380)

47. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

- Căn cứ theo Quyết định số 0045/2019/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 01 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt chủ trương trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua việc thay đổi ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty, cụ thể:
 - Loại bỏ các ngành nghề kinh doanh quy định tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài là 0%;
 - Sửa đổi ngành nghề kinh doanh, trong đó có một số lĩnh vực quy định tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài là 0% hoặc chưa xác định được tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài;
 - Ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty được phép điều chỉnh ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh trong trường hợp vẫn còn các ngành nghề khác (nếu có) trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổng Công ty làm hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài; thực hiện các thủ tục có liên quan để thay đổi nội dung ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổng Công ty để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Tổng Công ty không vượt quá 49% vốn điều lệ.
- Căn cứ theo Quyết định số 0046/2019/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 01 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt tạm ứng cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt với tỷ lệ chi trả 10% vốn điều lệ tương đương số tiền là 441.710.673.000 VND và thực hiện chi trả cho các cổ đông từ ngày 27 tháng 02 năm 2019. Các cổ đông của Tổng Công ty sẽ phê duyệt mức cổ tức này tại Đại hội cổ đông thường niên. Tổng Công ty chưa hạch toán khoản cổ tức này vào báo cáo tài chính năm nay. Mức cổ tức đề xuất sẽ được thanh toán cho các cổ đông theo Danh sách chốt cổ đông tại ngày 15 tháng 02 năm 2019.
- Căn cứ theo các Quyết định số 0102/2019/QĐ-HĐQT, 0103/2019/QĐ-HĐQT, 0105/2019/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 02 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt chủ trương thành lập Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex, Công ty Cổ phần Trường để quản lý hệ thống các trường Lý Thái Tổ và Công ty TNHH MTV để quản lý, đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Công nghệ cao 2 – Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.
- Ngày 26 tháng 02 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số 0139/2019/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt phương án mua cổ phiếu quỹ của Tổng Công ty với số lượng cổ phiếu quỹ mua lại tối đa 23.578.299 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ làm tròn bằng 5,34% tổng số cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Thời gian thực hiện dự kiến là trong quý 1 và quý 2 năm 2019.


Nguyễn Lê Thu Hiền
Người lập biểu


Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2019

