



# Khởi Đầu Mới



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018**



*Xây những giá trị, dựng những ước mơ*

#### **Chú thích:**

*Một số tư liệu trong hồ sơ này được lấy từ các nguồn trên internet. Xin vui lòng liên hệ với chúng tôi qua địa chỉ email [info@VINACONEX.com.vn](mailto:info@VINACONEX.com.vn) nếu bạn muốn trao đổi thông tin về các tư liệu sử dụng trong hồ sơ này.*

*Hình ảnh trang bìa: Dự án Mikazuki Spa & Hotel Resort mà VINACONEX vừa ký hợp đồng thi công đầu năm 2019*

*Biên soạn bởi Tiểu ban Thư ký - Tổng hợp*

## **MỤC LỤC**

- 1 | THÔNG TIN CHUNG**
- 2 | HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**
- 3 | QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**
- 4 | BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**
- 5 | BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**
- 6 | BÁO CÁO TÀI CHÍNH**



# THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT



## Kính thưa Quý vị Cổ đông, Quý khách hàng và Quý đối tác

Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) xin được gửi lời chào và lời chúc sức khỏe trân trọng nhất tới tất cả Quý vị.

Cùng với sự phát triển của đất nước, trải qua quá trình nỗ lực xây dựng và trưởng thành, VINACONEX tự hào khi tên tuổi của mình luôn được gắn với những sản phẩm có chất lượng cao và hoàn hảo nhất. Từ khi thành lập, VINACONEX đã xác định mục tiêu của mình là “Không ngừng mở rộng, không ngừng vươn xa” để trở thành một tập đoàn kinh tế hàng đầu tại Việt Nam.

Trên chặng đường phát triển, văn hóa doanh nghiệp là phần không thể tách rời. Chúng tôi luôn cam kết đặt đạo đức kinh doanh lên hàng đầu, đồng thời nỗ lực mang đến cho thị trường những sản phẩm, dịch vụ với chất lượng tốt nhất. Người Vinaconex luôn ý thức rõ trách nhiệm xã hội, xây lên giá trị của một cộng đồng văn minh và dựng những ước mơ về môi trường sống lý tưởng, nhân văn, đề cao giá trị con người.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn đến Quý vị đã luôn tin tưởng, ủng hộ và đồng hành cùng VINACONEX trong suốt những năm qua. Đồng thời, chúng tôi xin chân thành cảm ơn quý khách hàng, đối tác, Ban Điều hành và toàn thể đội ngũ cán bộ, công nhân viên đã luôn sát cánh cùng chúng tôi trong công cuộc xây dựng VINACONEX ngày một phát triển. Đây sẽ là nguồn động lực lớn lao để Hội đồng quản trị nỗ lực hơn nữa, nhằm mục tiêu đưa VINACONEX vươn lên top 3 của ngành xây dựng Việt Nam.

Một lần nữa, xin kính chúc quý vị nhiều sức khỏe để tiếp tục đồng hành cùng chúng tôi viết lên trang sử mới cho một VINACONEX chuyên nghiệp và phát triển

Chủ tịch HĐQT

A handwritten signature in blue ink, reading "Dao Ngoc Thanh". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

**ĐÀO NGỌC THANH**

# 1 THÔNG TIN CHUNG



# THÔNG TIN CHUNG

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM (VINACONEX)

Tên giao dịch quốc tế: VIETNAM CONSTRUCTION AND IMPORT-EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Tên viết tắt: VINACONEX.,JSC

Mã cổ phiếu: VCG (niêm yết tại Sở GDCK Hà Nội)

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Số 0100105616 do Sở Kế hoạch đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 01/12/2006, đã thay đổi lần thứ 9 ngày 14/12/2018

Ngày thành lập: 27 - 09 -1988

Vốn điều lệ: 4.417.106.730.000 đồng

Vốn chủ sở hữu: 7.999.465.964.379 đồng (tại ngày 31/12/2018)

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 62849234

Fax: (84-24) 62849208

Email: info@VINACONEX.com.vn

Website: www.VINACONEX.com.vn

Văn phòng đại diện tại Đà Nẵng: 320, Đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng

Văn phòng đại diện tại TP.HCM: 47 Điện Biên Phủ, phường Đakao, Q1, TP Hồ Chí Minh

## SỨ MỆNH

Đối với lĩnh vực xây lắp: cung cấp dịch vụ xây lắp đối với các loại công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình cơ sở hạ tầng với chất lượng tốt, áp dụng công nghệ tiên tiến và đảm bảo thời hạn bàn giao với giá thành hợp lý.

Đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản và hạ tầng cơ sở: cung cấp cho xã hội và khách hàng các sản phẩm đảm bảo:

- Chất lượng cao
- Thân thiện với người sử dụng
- Thực hiện đúng cam kết
- Phù hợp với nhu cầu thị trường và xã hội
- Tối ưu hóa lợi ích của khách hàng

## MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC

Kiên trì theo đuổi định hướng đã được Đại hội cổ đông các nhiệm kỳ trước thông qua, tiếp tục phát triển hai lĩnh vực kinh doanh chính là xây lắp và bất động sản.

Tiếp tục đổi mới toàn diện, nâng cao năng lực quản trị hệ thống, phát triển nguồn nhân lực, xây dựng nền tảng tài chính vững mạnh, tạo thế và lực phát triển bền vững;

Nâng cao vị thế, hình ảnh VINACONEX ở thị trường trong nước và khu vực; Không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, thực hiện tốt trách nhiệm xã hội.

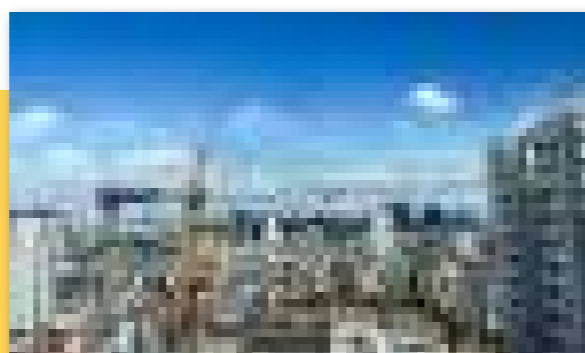


# LĨNH VỰC KINH DOANH

Chiến lược phát triển kinh doanh dài hạn của VINACONEX nêu bật 2 lĩnh vực chính, bao gồm: Hoạt động xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản, sẽ là sức mạnh và thể hiện lợi thế cạnh tranh của VINACONEX. Ngoài ra, VINACONEX, cùng với các công ty con và liên doanh, tham gia vào các lĩnh vực kinh doanh đa dạng khác như sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng, tư vấn thiết kế, xuất nhập khẩu và xuất khẩu lao động, thương mại và dịch vụ, đầu tư tài chính, giáo dục...

## XÂY DỰNG

Với hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, VINACONEX đã khẳng định được vị trí hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng Việt Nam, với nhiều dự án từ dân dụng đến công nghiệp và cơ sở hạ tầng giúp cho Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung ngày càng hiện đại và văn minh hơn, đóng góp cho sự phát triển của đất nước.



## BẤT ĐỘNG SẢN

Được phát triển từ năm 1995, đầu tư và phát triển bất động sản là một trong hai lĩnh vực kinh doanh truyền thống của VINACONEX. Đến nay VINACONEX đã triển khai hàng trăm dự án đầu tư quy mô lớn như khu đô thị mới, khu dân cư, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, khu công nghiệp và các khu đô thị khác trên toàn quốc.



## LĨNH VỰC KHÁC

VINACONEX nổi tiếng không chỉ trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và bất động sản mà còn ở nhiều lĩnh vực khác như sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng, tư vấn thiết kế, xuất nhập khẩu và nhân lực, kinh doanh - dịch vụ, đầu tư tài chính, giáo dục. Các lĩnh vực này được điều hành trực tiếp bởi các công ty con của VINACONEX.



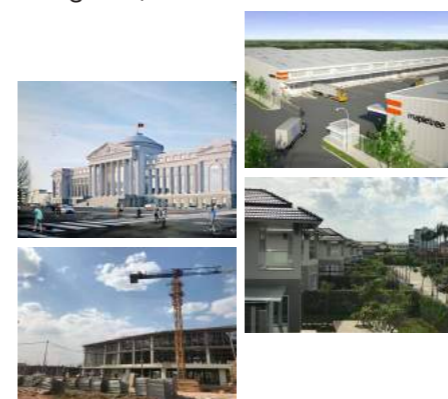
**MIỀN BẮC** | Hà Nội, Lào Cai, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hà Nam,...



**MIỀN TRUNG** | Đà Nẵng, Bình Định, Nha Trang, Cam Ranh,...



**MIỀN NAM** | TP.HCM, Bình Dương, Vũng Tàu, Cần Thơ...



Các công trình, dự án của Tổng công ty CP VINACONEX trải dài tại khắp mọi miền Tổ quốc. VINACONEX đang hướng việc mở rộng thị trường ra nước ngoài trong thời gian tới.

# LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

## 1988

Vào ngày 27/09/1988, Công ty dịch vụ và xây dựng nước ngoài được thành lập để quản lý hơn 13.000 cán bộ, công nhân ngành xây dựng làm việc ở các nước Bungaria, Nga, Tiệp Khắc, Liên Xô cũ, Iraq.

## 1999

VINACONEX chính thức bước vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản bằng việc triển khai đầu tư khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính.

## 2008

Vào ngày 05/09/2008, cổ phiếu của VINACONEX (mã giao dịch: VCG) chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).

## 2012

Vào tháng 03/2012, VINACONEX đã phát hành thành công cổ phần và nâng vốn điều lệ lên 4.417 tỷ đồng.

## 2018

Vào tháng 12/2018, Tổng công ty đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) và Tập đoàn Công nghiệp Viễn thông Quân đội (VIETTEL) đã chuyển nhượng thành công toàn bộ vốn sở hữu tại VINACONEX cho Công ty An Quý Hưng và Công ty BĐS Cường Vũ. VINACONEX chính thức trở thành doanh nghiệp tư nhân.

1988

1991

1999

2006

2008

2010

2012

2017

2018

## 1991

Vào ngày 10/08/1991, Công ty dịch vụ và xây dựng nước ngoài chuyển đổi thành Tổng công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và xuất khẩu lao động ra nước ngoài.

## 2006

Vào ngày 01/12/2006, VINACONEX chính thức chuyển sang mô hình Tổng công ty cổ phần.

## 2010

Vào tháng 11/2010, VINACONEX đã phát hành thành công cổ phần và nâng vốn điều lệ lên 3.000 tỷ đồng

## 2017

Tại Đại hội cổ đông nhiệm kỳ 2017 – 2022, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất chiến lược của VINACONEX tập trung vào 2 mảng chính là xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản, thành lập 2 doanh nghiệp 100% vốn trực thuộc là VINACONEX Xây dựng và VINACONEX Đầu tư

# CÁC DẤU ẤN 2018



Khánh thành trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM do VINACONEX là nhà thầu xây lắp (Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình, TGD Đỗ Trọng Quỳnh cắt băng khánh thành)

SCIC và VIETTEL thoái vốn khỏi VINACONEX với mức giá "thành công vượt kỳ vọng", thu về gần 9.400 tỉ đồng. VINACONEX chính thức trở thành doanh nghiệp cổ phần không còn vốn góp của Nhà nước



Tổ chức thành công các hoạt động văn hóa - thể thao, các hoạt động đoàn thể, thiện nguyện, về nguồn nhân kỷ niệm 30 năm ngày thành lập Tổng công ty (27/9/1988 - 27/9/2018)

Thông xe các gói thầu thi công do VINACONEX thực hiện thuộc các dự án đường cao tốc trên cả nước: Gói thầu XL08 Dự án Cao tốc Hạ Long - Hải Phòng; 6 gói thầu Dự án Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi



Tổ chức Lễ kỷ niệm 30 năm ngày thành lập Tổng công ty (27/9/1988 - 27/9/2018) và đón nhận Huân chương lao động Hạng Ba của Nhà nước



TOP 10 NHÀ THẦU XÂY DỰNG UY TÍN NĂM 2019



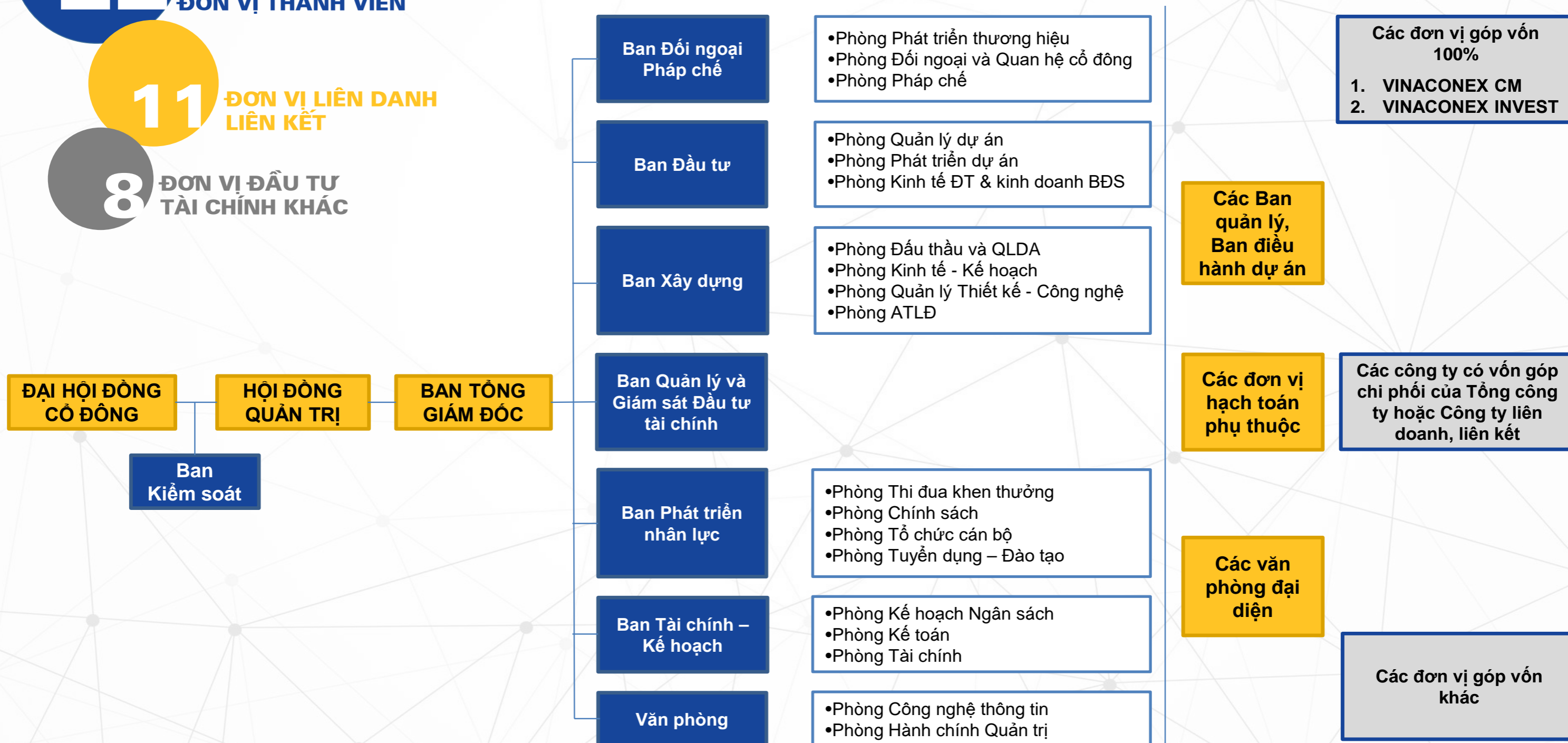


# CƠ CẤU TỔ CHỨC

**22** ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

**11** ĐƠN VỊ LIÊN DANH LIÊN KẾT

**8** ĐƠN VỊ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC



# CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN DANH LIÊN KẾT

TT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn thực góp các bên 31/12/2018	Vốn góp của TCT 31/12/2018		
					Giá trị đầu tư của TCT	Tỷ lệ %	Vốn thực góp theo mệnh giá
<b>A</b>	<b>CÔNG TY CON</b>				<b>1,785,213,127,529</b>		<b>1,833,246,559,863</b>
1	Công ty TNHH VINACONEX CM	Tòa nhà VINACONEX 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp quy mô lớn	200,000,000,000	200,000,000,000	100.00%	200,000,000,000
2	Công ty TNHH VINACONEX Invest	Tòa nhà VINACONEX 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư kinh doanh BĐS	400,000,000,000	400,000,000,000	100.00%	400,000,000,000
3	Cty CP Xây dựng số 1	D9, Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	120,000,000,000	63,629,128,791	55.14%	66,162,160,000
4	Cty Xây dựng số 4	47 Đường Điện Biên Phủ, Phường Đa Cao, Quận 1 TP HCM	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	3,500,000,000	3,500,000,000	100.00%	3,500,000,000
5	Cty CP Xây dựng số 16	3 Lê Hồng Phong, Vinh, Nghệ An	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	15,000,000,000	8,565,440,415	51.93%	7,789,000,000
6	Cty CP Xây dựng số 17	184 Lê Hồng Phong, p. Phước Tân, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	15,075,836,146	14,402,806,485	82.09%	12,375,840,000
7	Cty CP VINACONEX 25	89A Phan Đăng Lưu, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, Đầu tư, kinh doanh BĐS	120,000,000,000	65,709,154,062	51.00%	61,200,000,000
8	Cty CP VINACONEX 27	10 Nguyễn Văn Trê, Phường 1, TP Cao Lãnh, Tỉnh Đồng Tháp	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	17,792,770,000	10,200,000,000	57.33%	10,200,000,000
9	Cty CP VIMECO	Lô E9, Đường Phạm Hùng, Trung hòa, Cầu Giấy, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	200,000,000,000	126,151,411,830	51.41%	102,818,000,000
10	Cty CP VIWACO	Tầng 1, Nhà 17T7, Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Hà Nội	SX và kinh doanh nước sạch	160,000,000,000	42,880,769,436	51.00%	81,600,000,000
11	Cty CP VINACONEX Dung Quất	Thôn Tân An, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Thương mại, dịch vụ	24,605,500,000	23,500,000,000	95.51%	23,500,000,000
12	Cty CP Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, p. Phố Mới, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Đầu tư, xây dựng các dự án thủy điện, sx và kinh doanh điện năng	499,939,607,633	366,135,007,633	73.24%	366,135,007,633
13	Cty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam (VINASINCO)	Số 62 Nguyễn Thị Định - Trung Hòa- Cầu giấy - HN	Thương mại, dịch vụ	10,000,000,000	4,770,541,550	75.00%	7,500,000,000
14	Cty CP ĐTPT Nhà và Đô thị VINACONEX (VINAHUD)	Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, p. Trung Hòa, q. Cầu Giấy, HN	Quản lý dự án, giám sát thi công đầu tư, XD và kinh doanh BĐS	70,000,000,000	49,000,000,000	70.00%	49,000,000,000
15	Cty CP Phát triển Thương mại VINACONEX (VCTD)	459C Phố Bạch Mai, P. Trương Định, Hai Bà Trưng, HN	Thương mại, dịch vụ	200,000,000,000	110,000,000,000	55.00%	110,000,000,000
16	Cty CP Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX (ITC)	Tầng 1, tòa nhà 17T5, Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	360,000,000,000	192,800,000,000	53.56%	192,800,000,000
17	Cty CP Tư vấn VINACONEX (VINACONSULT)	Tầng 4-5 nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, p. Thanh Xuân Bắc, q. Thanh Xuân, Hà Nội	Tư vấn thiết kế	11,000,000,000	6,799,399,132	51.00%	5,610,000,000
18	Cty CP VINACONEX Sài Gòn	47 Đường Điện Biên Phủ, Phường Đa Cao, Quận 1 TP HCM	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	61,014,930,000	51,589,090,505	76.25%	46,524,720,000
19	Cty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	Km7, Quốc lộ 26 - P. Tân Hòa - TP Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đăklăk	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	10,826,220,000	6,160,000,000	56.90%	6,160,000,000
20	Công ty CP Xây dựng Đà Nẵng	89A Phan Đăng Lưu, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	10,395,320,000	8,313,000,000	73.59%	7,650,000,000
21	Cty CP Siêu thị và xuất nhập khẩu thương mại Việt Nam	P308 Tòa nhà thời trang khu ĐTM Trung Hòa Nhân Chính - TX-HN	Thương mại, dịch vụ	15,000,000,000	8,440,856,790	51.00%	7,650,000,000
22	Cty CP Vận tải VINACONEX	Tầng 20, Tòa nhà VINACONEX 9, Phạm Hùng, Từ Liêm, HN	Thương mại, dịch vụ	110,071,832,230	22,666,520,900	59.12%	65,071,832,230

# CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN DANH LIÊN KẾT

Ghi chú: Công ty cổ phần VINACONEX 2,9,12: Tại thời điểm 31/12/2018, Tổng công ty cổ phần VINACONEX sở hữu 36% Vốn điều lệ nhưng Tổng công ty đã được các cổ đông ủy quyền thực hiện các quyền của cổ đông dẫn đến tỷ lệ biểu quyết của Tổng công ty tại 03 đơn vị này trên 50%

TT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn thực góp các bên 31/12/2018	Vốn góp của TCT 31/12/2018		
					Giá trị đầu tư của TCT	Tỷ lệ %	Vốn thực góp theo mệnh giá
<b>B</b>	<b>CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT</b>				<b>1,400,977,129,873</b>		<b>1,378,112,100,000</b>
23	Cty CP Xây dựng số 2	52 Lạc Long Quân, Tây Hồ, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	150,000,000,000	67,145,403,139	36.00%	54,000,000,000
24	Cty CP Xây dựng số 9	Tòa nhà VINACONEX 9, lô HH2-2 đường Phạm Hùng, p. Mễ Trì, q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	120,000,000,000	55,705,715,270	36.00%	43,200,000,000
25	Cty CP Xây dựng số 12	Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, p. Thanh Xuân Trung, q. Thanh Xuân, Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	58,180,000,000	23,503,462,411	36.00%	20,944,800,000
26	Cty CP Xây dựng số 11	Tầng 1, văn phòng 6, Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính, Thanh Xuân, HN	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	83,998,890,000	40,833,913,053	30.36%	25,500,000,000
27	Cty CP ĐTXD và Phát triển Năng Lượng VINACONEX	Tầng 19, Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư xây dựng các dự án thủy điện, sản xuất và kinh doanh điện năng	569,999,930,000	137,534,600,000	28.02%	159,717,600,000
28	Cty CP Nhân lực và Thương mại VINACONEX	Tầng 5, Tòa 25T1, đường Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, HN	Thương mại, dịch vụ	30,000,000,000	13,260,000,000	44.20%	13,260,000,000
29	Cty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Km10+600, đại lộ Thăng Long, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	42.500.000 USD	340,269,000,000	50.00%	340,269,000,000
30	Cty CP Xi măng Cẩm Phả	Km 6, Quốc lộ 18A, phường Cẩm Thạch, thị xã Cẩm Phả, Quảng Ninh	Sản xuất xi măng	2,000,000,000,000	600,000,000,000	30.00%	600,000,000,000
31	Cty CP Đầu tư BOT Hà Nội-Bắc Giang	Số 14, lô B1 Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, xã Phù Chẩn, thị xã Từ Sơn, Bắc Ninh	Đầu tư hạ tầng giao thông	496,322,400,000	104,227,700,000	21.00%	104,227,700,000
32	Cty CP Ống sợi thủy tinh VINACONEX	Khu công nghiệp công nghệ cao Hòa Lạc, Phú Cát, Quốc Oai, Hà Nội	Sản xuất công nghiệp	30,000,000,000	13,184,836,000	35.39%	10,618,000,000
33	Cty CP VIPACO	Tầng 1, chung cư CT 1 Vimeco, đường Nguyễn Chánh, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, HN	Sản xuất bao bì	30,000,000,000	5,312,500,000	21.25%	6,375,000,000
<b>C</b>	<b>ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC (dưới 20%)</b>				<b>154,884,630,600</b>		<b>154,912,424,718</b>
34	TCT CP PT Hạ tầng & ĐT tài chính VN (VIDIFI)	Tầng 8,9,10 Tòa nhà Lilama10, đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Từ Liêm, Hà Nội.	Đầu tư đường cao tốc	3,704,675,285,080	40,000,000,000	1.08%	40,000,000,000
35	Cty CP EVN Quốc Tế (EVNI)	Lô 91, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, p.Khuê Trung, q.Cẩm Lệ, Đà Nẵng	Thủy điện	366,771,459,148	24,000,000,000	6.54%	24,000,000,000
36	Cty CP Nhiệt Điện Quảng Ninh	Tổ 33, khu 5, p. Hà Khánh, TP. Hạ Long, Quảng Ninh	Nhiệt điện	4,500,000,000,000	52,466,753,930	1.17%	52,466,753,930
37	Cty CP Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung	Xã Lương Sơn, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa	Xây dựng thủy điện	87,800,000,000	3,450,000,000	3.93%	3,450,000,000
38	Cty TNHH VINA- SANWA	Khu Công nghiệp Công nghệ cao Hòa Lạc, Thạch Thất, Hà Nội	Sản xuất công nghiệp	12.307.552,50 USD	25,005,670,788	12.37%	25,005,670,788
39	Cty CP Đầu tư và Thương mại VINACONEX	Khu công nghiệp Vĩnh Phúc - Hà Nội		2,000,000,000	100,000,000	5.00%	100,000,000
40	Cty CP VINACONEX Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng	Sản xuất bê tông dự ứng lực	50,000,000,000	9,500,000,000	19.00%	9,500,000,000
41	Cty CP Xây dựng số 21	Ba La, Phú La, Hà Đông, Hà Nội	Xây lắp, Bất động sản	119,997,890,000	362,205,882	0.33%	390,000,000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>3,341,074,888,002</b>		<b>3,366,271,084,581</b>

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Tập trung vào ba lĩnh vực chính:

- Lĩnh vực Xây dựng: Với kinh nghiệm thi công nhiều công trình quy mô lớn, VINACONEX sẽ trở thành thương hiệu nhà thầu EPC/Tổng thầu hàng đầu trong nước và quốc tế.
  - Đầu tư kinh doanh Bất động sản: Với quỹ đất sẵn có và việc tìm kiếm các dự án mới đang diễn ra thuận lợi, VINACONEX sẽ trở thành Nhà đầu tư Bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam và khu vực Đông Nam Á cùng với chuỗi sản phẩm ghi đậm dấu ấn VINACONEX.
  - Đầu tư Tài chính: Sử dụng các công cụ tài chính nhằm gia tăng lợi ích cho Tổng công ty và các cổ đông.
- Mục tiêu trong ba năm tới, VINACONEX trở thành Tập đoàn top 3 trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản tại Việt Nam.

## TÁI CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

- Hình thành, phát triển các công ty nòng cốt trong các lĩnh vực Xây dựng và Bất động sản do Tập đoàn VINACONEX nắm cổ phần chi phối.
- Hoàn thiện các công ty hỗ trợ cho lĩnh vực kinh doanh chính như Dịch vụ đô thị, Giáo dục...cho lĩnh vực Bất động sản; Cơ điện, nội thất ... cho hoạt động xây lắp.
  - Thoái vốn tại các công ty còn lại hoặc nắm giữ cổ phần dưới dạng đầu tư tài chính linh hoạt.

## CHIẾN LƯỢC TÀI CHÍNH

Hình thành hệ thống Tài chính riêng (CFO) tách bạch với hệ thống kế toán để quản lý dòng tiền hiệu quả, cân đối thu xếp vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn, đặc biệt là các dự án lớn, dài hơi.



# PHÂN TÍCH RỦI RO

Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, VINACONEX còn tham gia một số ngành kinh doanh khác như: Sản xuất và kinh doanh điện thương phẩm, sản xuất vật liệu xây dựng,...

## 1 RỦI RO VỀ KINH TẾ

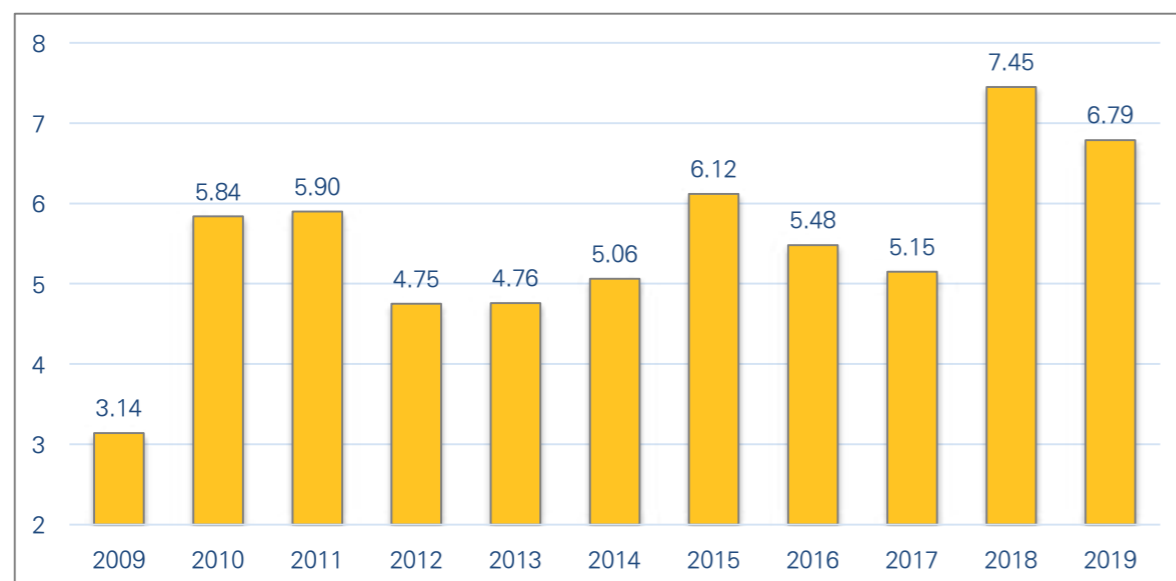
Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác nhau trong khu vực.

### Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP)

Sự phục hồi của nền kinh tế Việt Nam, kéo theo nhu cầu thương mại, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng sự phát triển của nền kinh tế đó là cơ hội nhưng cũng là thách thức lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng nói chung và VINACONEX nói riêng. Những biến động trong tốc độ tăng trưởng GDP sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới mức chi tiêu của nền kinh tế, từ đó ảnh hưởng đến nhu cầu sở hữu bất động sản của người tiêu dùng, theo đó ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của VINACONEX. Chỉ số giá tiêu dùng CPI những năm vừa qua cũng được duy trì ở mức thấp góp phần bình ổn giá cho thị trường bất động sản, kích thích nhu cầu mua sắm của khách hàng.

### TĂNG TRƯỞNG GDP QUÝ I CỦA VIỆT NAM

(Từ năm 2009 đến năm 2019, đơn vị: % so với cùng kỳ năm trước)



Nguồn: Tổng cục thống kê

## Rủi ro lãi suất

Với các doanh nghiệp, vốn vay là một phần quan trọng trong tổng nguồn vốn hoạt động. Do đó, chi phí sử dụng vốn cho các khoản vay ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Một sự thay đổi bất thường trong lãi suất có thể khiến chi phí doanh nghiệp nói chung và chi phí lãi vay nói riêng biến động. Rủi ro lãi suất xảy ra do biến động lãi suất trên thị trường khiến cho chi phí đi vay của doanh nghiệp tăng lên làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong thời gian từ đầu năm 2014 đến nay, lãi suất có xu hướng giảm do thanh khoản tại hệ thống ngân hàng vẫn đang dồi dào.

Lãi suất huy động giảm sẽ tạo điều kiện để lãi suất cho vay có thể tiếp tục giảm thêm sau đó một thời gian. Điều này sẽ giảm bớt áp lực chi phí lãi vay cho các doanh nghiệp nói riêng và hỗ trợ cho đà phục hồi của nền kinh tế nói chung trong bối cảnh tổng cầu chỉ phục hồi ở mức vừa phải.

## Rủi ro hối đoái

Công ty ít chịu rủi ro về tỷ giá ngoại tệ do doanh thu và chi phí của Công ty chủ yếu phát sinh từ các đối tác trong nước, ngoại trừ các cam kết góp vốn với các đối tác nước ngoài. Tuy nhiên, Công ty hạn chế rủi ro tỷ giá bằng cách luôn tính toán kỹ lưỡng về thời gian thực hiện các cam kết này.

## 2 RỦI RO VỀ PHÁP LUẬT

VINACONEX hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan.

Việt Nam đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, tuy nhiên khung pháp lý và luật pháp vẫn chưa được đổi mới tương xứng với tốc độ phát triển kinh tế và đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do vậy, mọi thay đổi và hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.



### 3 RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, VINACONEX có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

#### Rủi ro từ tình hình của thị trường bất động sản

Với Chỉ thị 04/CT-NHNN ngày 02/8/2018 của Ngân hàng nhà nước về việc tiếp tục triển khai hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm của ngành Ngân hàng trong 6 tháng cuối năm 2018, trong đó NHNN yêu cầu các Ngân hàng kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng và chất lượng tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro trong đó có kinh doanh bất động sản... cùng với nguy cơ giá tài sản giảm do lãi suất có thể có khả năng tăng, triển vọng thị trường BĐS trong thời gian tới vẫn có thể đối mặt với sự đi xuống.

Tuy nhiên, khi thị trường bùng nổ trở lại cũng là khi tiềm ẩn những rủi ro đối với hiện tượng dư cung. Với bề dày lịch sử, VINACONEX đã trải qua những giai đoạn khủng hoảng nhất của thị trường bất động sản những năm 2011 - 2013. Công ty tin tưởng với bộ máy giám sát chặt chẽ, công ty sẽ hạn chế được các rủi ro từ thị trường.

#### Cạnh tranh của các đối thủ trong ngành

Trong lĩnh vực xây lắp, Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ lớn như Công ty cổ phần Xây dựng Coteccons, và Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình. Đây đều là các đối thủ mạnh và có năng lực tài chính mạnh. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các nhà thầu xây lắp tại Việt Nam có thể dẫn đến tình trạng cạnh tranh về giảm giá nhận thầu, dẫn đến không đảm bảo chất lượng xây lắp.

Trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, do sự xuất hiện ngày càng nhiều của các chủ đầu tư mới, tình trạng nguồn cung bất động sản lớn có thể dẫn đến cạnh tranh về giá bán nhà ở, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí đền bù tăng.

Với tuổi đời hơn 30 năm, VINACONEX là một trong những đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực xây lắp và bất động sản đã đầu tư và phát triển những công trình lớn như khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Sân vận động Mỹ Đình, trung tâm thương mại Chợ Mơ... Với bề dày lịch sử xây dựng thương hiệu VINACONEX trong lĩnh vực xây lắp và phát triển khu đô thị sẽ giúp công ty tồn tại và phát triển trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt. Hơn nữa, VINACONEX có lợi thế về quỹ đất sạch tại những vị trí đặc địa tại phía Tây thành phố Hà Nội như khu đô thị Bắc An Khánh, khu công nghệ cao Hòa Lạc, hay các dự án bất động sản nghỉ dưỡng (dự án Cái Giá - Cát Bà),...

#### Rủi ro về tín dụng ngân hàng

Với đặc thù riêng, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng, cụ thể các khoản cho vay lĩnh vực bất động sản bao gồm: các khoản cho vay đối với các chủ đầu tư bất động sản và các khoản cho vay đối với các cá nhân/tổ chức khác có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để ở, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

Việc Ngân hàng Nhà nước yêu cầu các Ngân hàng kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng và chất lượng tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro trong đó có kinh doanh bất động sản... dẫn tới trong ngắn hạn, rủi ro lãi suất sẽ là áp lực lớn lên các dự án và chủ đầu tư sử dụng tỷ lệ vốn vay cao, khả năng huy động vốn tự có hoặc từ khách hàng thấp, dẫn đến chi phí vốn đầu tư dự án tăng sẽ khiến giá bán tăng theo. Về phía người mua nhà, nhu cầu vốn vay mua nhà là khách quan do giá trị bất động sản lớn, trước tác động của việc các Ngân hàng điều chỉnh tăng lãi suất cho vay mua nhà tương ứng, sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn vay của người mua nhà, làm giảm một phần nguồn cầu của thị trường.

Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý. Đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

### 4 RỦI RO TỪ TÁI CẤU TRÚC

Nhằm thực hiện chiến lược tái cấu trúc Doanh nghiệp để tập trung vào hai lĩnh vực chính là Xây dựng và Kinh doanh các dự án bất động sản - phát triển hạ tầng. Tổng Công ty tiếp tục thực hiện việc tái cấu trúc các đơn vị theo quyết định của Hội đồng quản trị. Việc thoái vốn những khoản đầu tư tại các công ty con và các công ty liên kết sẽ mang lại một khoản lợi nhuận cho VINACONEX hoặc làm giảm chi phí quản lý và nhân sự để tập trung vào hoạt động cốt lõi. Tuy nhiên, việc thoái vốn cũng mang lại rủi ro về dòng tiền trong tương lai của VINACONEX sẽ không có nguồn lợi ích từ nhóm công ty thoái vốn mang lại.



## 2 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



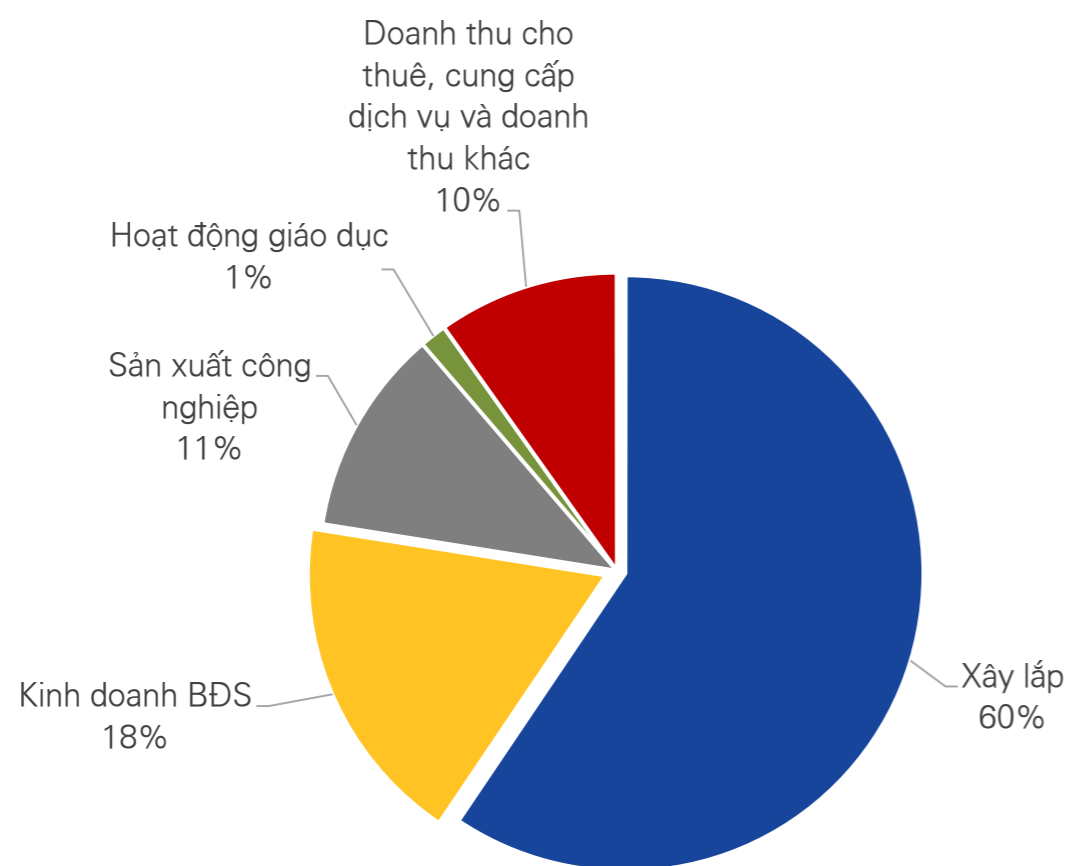
# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT

(Nguồn dữ liệu: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất)

Đơn vị: tỷ đồng

	2014	2015	2016	2017	2018
Tổng Doanh thu	8,348	8,026	8,534	10,898	9,731
Lợi nhuận trước thuế	420	603	803	1,951	795
Lợi nhuận sau thuế	369	524	687	1,629	639
Tổng tài sản	22,822	20,730	22,801	21,619	20,085
Tổng nợ	15,549	13,402	15,346	13,783	12,086
Vốn CSH	7,271	7,328	7,455	7,836	7,999

## CƠ CẤU DOANH THU THEO NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



## TỔNG DOANH THU

**9.731 tỷ VND**

▼ 10,71%

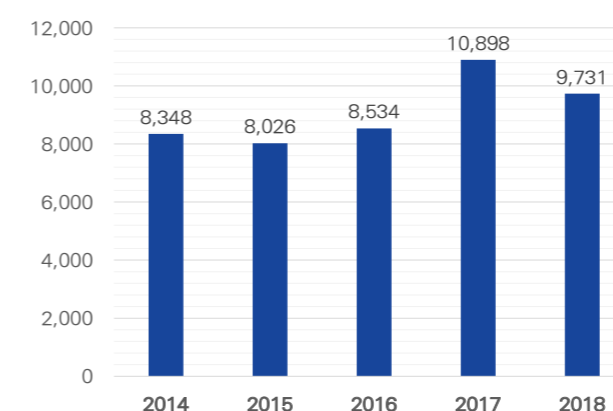
## LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

**795 tỷ VND**

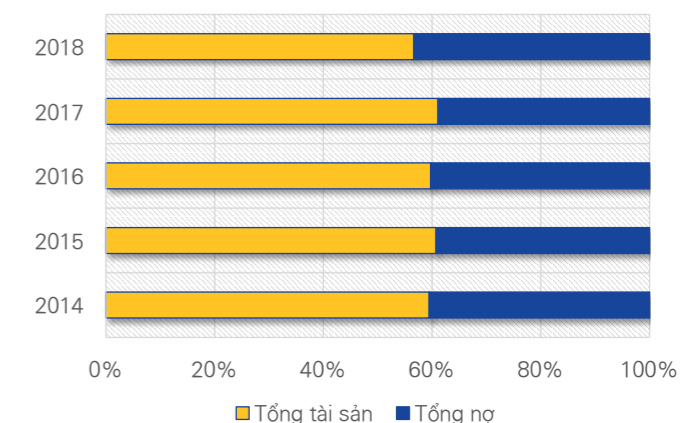
▼ 59,25% (\*)

## DOANH THU

Đơn vị: tỷ đồng

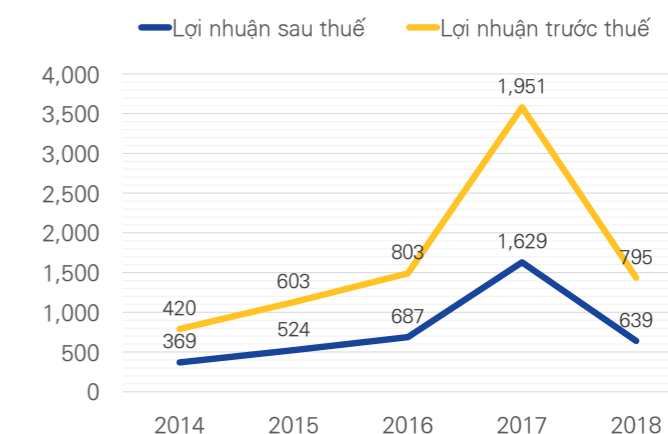


## CÂN CÂN TÀI SẢN - NỢ



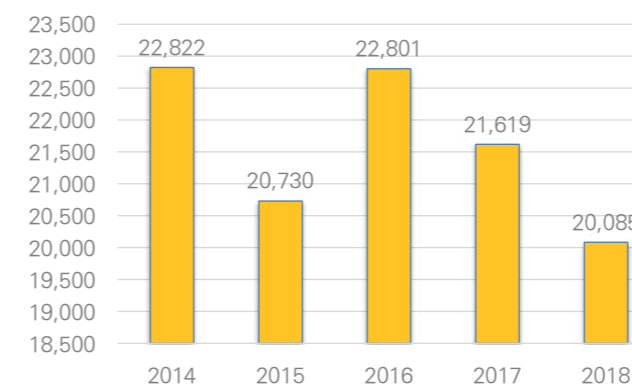
## LỢI NHUẬN

Đơn vị: tỷ đồng



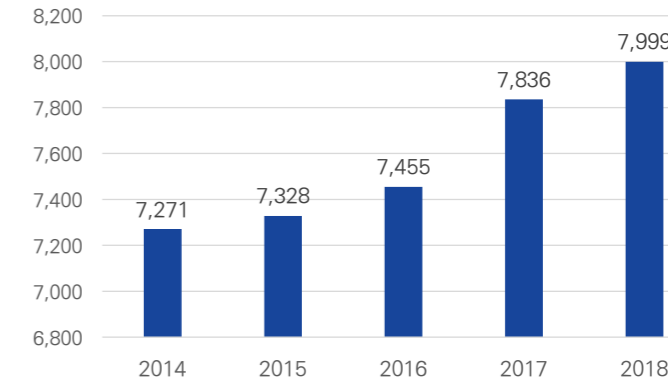
## TÀI SẢN

Đơn vị: tỷ đồng



## VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: tỷ đồng



(\*) Lợi nhuận của VINACONEX năm 2017 tăng đột biến do kết quả thoái vốn thành công tại Công ty CP nước sạch VINACONEX (VIWASUPCO), mang lại lợi nhuận cho Tổng công ty 762,5 tỷ đồng.



# CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	21.629.224.399.293	20.085.186.895.487	-7,1%
Doanh thu thuần	10.897.515.140.480	9.730.996.874.433	-10,7%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.940.683.160.439	744.682.450.432	-61,6%
Lợi nhuận khác	10.806.378.011	50.364.486.035	366,1%
Lợi nhuận trước thuế	1.951.489.538.450	795.046.936.467	-59,3%
Lợi nhuận sau thuế	1,629,138,387,815	638.984.203.201	-60,8%

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2017	Năm 2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,25	1,37
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,89	0,99
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	64	60
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	178	153
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	2,30	2,36
Doanh thu thuần/Tổng tài sản		0,50	0,48
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		0.15	0.07
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		0.08	0.03
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần		0.18	0.08
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu		0.21	0.08

## 1. Tình hình tài sản

Năm 2018, Tổng tài sản hợp nhất của Tổng công ty là 20.085 tỷ đồng giảm 1.534,1 tỷ đồng so với năm 2017 tương đương mức giảm 7,1%, trong đó, tài sản ngắn hạn giảm 682,8 tỷ đồng và tài sản dài hạn giảm 851,3 tỷ đồng. Về chi tiết các nhóm tài sản thì phần lớn đều có xu hướng giảm, riêng có nhóm phải thu ngắn hạn và chi phí dở dang dài hạn là tăng so với năm 2017. Các nhóm tài sản giảm đều ở mức bình quân trong khoảng từ 4% - 9 %, nguyên nhân giảm chủ yếu là do các đơn vị đã thực hiện thu hồi được các khoản cho vay dài hạn làm cho tài sản dài hạn giảm. Bên cạnh đó, việc bàn giao các dự án bất động sản cũng là nguyên nhân làm cho hàng tồn kho trên Báo cáo tài chính hợp nhất giảm. Cụ thể:

- Các khoản phải thu về cho vay dài hạn giảm

425,9 tỷ đồng so với 2017, từ 1.263,3 tỷ đồng còn 833,4 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là Tổng Công ty thu hồi được các khoản phải cho vay tại Công ty cổ phần Xi măng Cẩm Phả, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển năng lượng VINACONEX.

- Hàng tồn kho giảm 347,8 tỷ đồng so với năm 2017 do Công ty Mẹ và một số đơn vị thành viên như Công ty CP VIMECO, Công ty CPXD số 2, Công ty CP đầu tư phát triển nhà và đô thị VINACONEX (VINAHUD) đầu tư các dự án bất động sản đã bàn giao dự án, đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và kết chuyển giá vốn.

- Khoản đầu tư dài hạn giảm 385,7 tỷ đồng tương đương mức giảm 5,22% chủ yếu là do Công ty Mẹ giảm khoản tiền đầu tư dài hạn.

Do mức độ giảm của tài sản dài hạn lớn hơn so với mức giảm của tài sản ngắn hạn nên cơ cấu tài sản năm 2018 có sự biến động như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	60,04	61,59
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	39,96	38,41

## 2. Tình hình nợ phải trả

Nợ phải trả năm 2018 trên BCTC hợp nhất là 12.085,72 tỷ đồng giảm 1.697,35 tỷ đồng, trong đó, nợ ngắn hạn giảm 1.391,9 tỷ đồng, nợ dài hạn giảm 305,4 tỷ đồng so với năm 2017. Trong xu thế giảm nợ phải trả thì khoản mục vay ngắn hạn và phải trả ngắn hạn đóng góp đáng kể vào mức giảm chung. Cụ thể:

- Phải trả ngắn hạn giảm 440,15 tỷ đồng do

Công ty Mẹ đã thực hiện trả cổ đông 353 tỷ cổ tức được chốt quyền trước 31/12/2017.

- Vay ngắn hạn giảm 344,42 tỷ so với năm 2017 do Công ty Mẹ và một số đơn vị thành viên đã thanh toán các khoản nợ vay đến hạn và không gia tăng các khoản vay tại thời điểm 31/12/2018.

*Sự biến động các chỉ tiêu nợ ảnh hưởng tới chỉ tiêu khả năng thanh toán, cụ thể:*

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	2017	2018
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn (Lần)	1,25	1,37
Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn (Lần)	0,89	0,99

Về các chỉ tiêu khả năng thanh toán năm 2018, các hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh của Tổng công ty đều có xu hướng tăng so với năm 2017, riêng hệ số thanh toán ngắn hạn đã lớn hơn 1 và hệ số thanh toán nhanh sắp xỉ 1 đã chứng tỏ khả năng tài chính của Tổng Công ty là đảm bảo an toàn, các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới đều đủ khả năng thanh toán.

# CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	10.346.414.954.054	9.517.667.871.532	-8%
Doanh thu thuần	3.300.206.102.150	2.554.478.205.495	-23%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.240.744.490.820	620.846.829.958	-50%
Lợi nhuận khác	195.811.648	29.641.876.076	15038%
Lợi nhuận trước thuế	1.240.940.302.468	650.488.706.034	-48%
Lợi nhuận sau thuế	1.068.936.231.329	587.640.135.569	-45%
Tỷ lệ cổ tức (%)	12%	12%	0%

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2017	Năm 2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,43	1,93
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1.30	1.81
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	42.2	33.2
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	73.1	49.7
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	5,64	5,47
Doanh thu thuần/Tổng tài sản		0,32	0,27
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		0.32	0.23
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		0.10	0.06
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần		0.37	0.24
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu		0.18	0.09

## 1. Tình hình tài sản

Kết thúc năm tài chính 2018, tổng tài sản của Công ty mẹ đạt 9.517,67 tỷ đồng. So với năm 2017, tổng tài sản giảm 828,74 tỷ đồng tương đương mức giảm 8%, trong đó cả 2 nhóm tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn đều giảm và mức giảm lần lượt là 223,67 tỷ đồng (3,88%) và 605,07 tỷ đồng (11,21%). Về chi tiết các nhóm tài sản của Công ty Mẹ năm 2018 tuy có biến động tăng hoặc giảm nhưng ở mức độ nhẹ và chủ yếu tập trung ở 3 nhóm tài sản gồm:

\* Nhóm các tài sản giảm:

- Hàng tồn kho: Cuối năm 2018, hàng tồn kho của Công ty mẹ giảm 202,71 tỷ đồng tương đương với mức giảm là 37,8% so với năm 2017. Nguyên nhân chính của việc giảm hàng tồn kho này là do trong năm dự án Tòa nhà chung cư 2B VINATA Tower của Công ty Mẹ đã hoàn thành giai đoạn đầu tư, đủ điều kiện thực hiện bàn

giao sản phẩm dự án VINATA Tower cho khách hàng đã mua sản phẩm, ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của dự án.

- Các khoản phải thu về cho vay dài hạn giảm 447,8 tỷ đồng do Công ty mẹ trong năm đã thu hồi thêm các khoản cho vay đầu tư, sau tái cấu trúc của Công ty cổ phần xi măng Cẩm Phả, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng VINACONEX.

\* Nhóm các tài sản tăng: chủ yếu là chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang, tăng 76 tỷ đồng do Công ty Mẹ tiếp tục đầu tư vào dự án Khu công nghệ cao Hoà Lạc.

Từ những chi tiết tăng giảm các khoản thuộc tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn nêu trên đã làm thay đổi cơ cấu của tài sản theo hướng tỷ trọng Tài sản ngắn hạn tăng, tỷ trọng tài sản dài hạn giảm, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	55,74	58,24
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	44,26	41,76

## 2. Tình hình nợ phải trả

Năm 2018, vẫn như các năm trước đây, toàn bộ các khoản nợ vay các tổ chức tín dụng, Ngân hàng của Công ty Mẹ đều được thanh toán đúng hạn. Cho đến nay, tại Công ty Mẹ không có nợ quá hạn, nợ xấu. Kết thúc năm tài chính 2018, nợ phải trả của Công ty Mẹ là 3.161 tỷ đồng giảm 1.206,64 tỷ đồng so với năm 2017.

Trong đó nợ ngắn hạn giảm 1.159,95 tỷ đồng và nợ dài hạn giảm 46,68 tỷ đồng.

Tại Công ty Mẹ không có khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ nên hiện tại sự biến động về chênh lệch tỷ giá hối đoái không có ảnh hưởng xấu đến các khoản công nợ phải trả tại Công ty Mẹ. Hệ số đòn bẩy (nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu) của Công ty Mẹ vẫn tiếp tục trong xu hướng giảm, tại ngày 31/12/2018 hệ số này ở Công ty Mẹ đang ở mức sắp xỉ 0,5 lần.

Sự biến động về cơ cấu vốn thể hiện ở các chỉ tiêu:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2017	2018
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	42,21	33,21
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	57,79	66,79
- Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,73	0,5

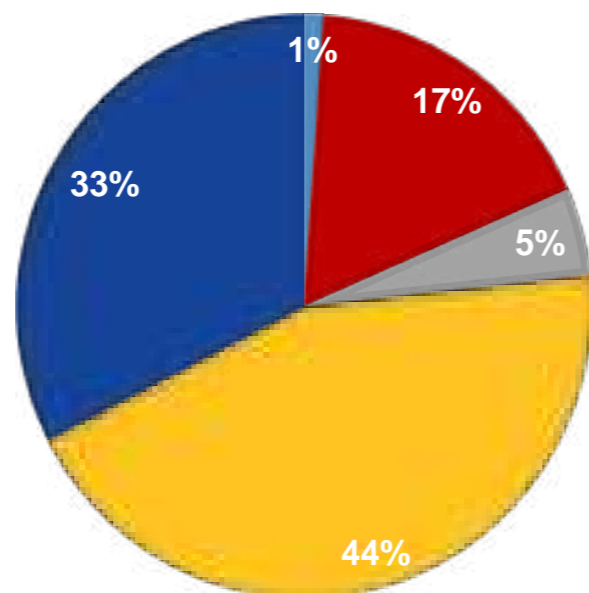
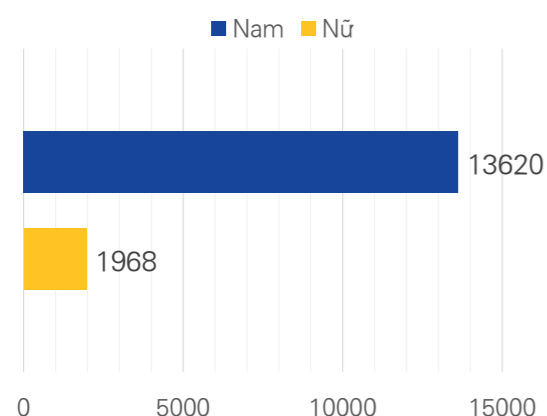
# TỔ CHỨC NHÂN SỰ



## VINACONEX luôn coi con người là nhân tố cốt lõi để phát triển doanh nghiệp

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG CỦA VINACONEX (tính đến thời điểm 31/12/2018, chưa bao gồm hợp đồng thời vụ):

**15.588** người



- Trình độ trên Đại học
- Trình độ Đại học
- Trình độ Cao đẳng, trung cấp và sơ cấp
- Công nhân kỹ thuật
- Lao động phổ thông



## CHÍNH SÁCH VỀ TIỀN LƯƠNG

Trong năm 2018, tiền lương bình quân của cán bộ công nhân viên toàn Tổng công ty là 9.960.000 đồng/người/tháng, đạt 108,2% so với thực hiện năm 2017. Trong đó tiền lương bình quân của cán bộ công nhân viên Công ty Mẹ là 23.594.000 đồng/người/tháng, đạt 123,36 % so với thực hiện năm 2017.

## CHẾ ĐỘ, PHÚC LỢI CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Thực hiện các quy định của Nhà nước và Bộ Y tế về công tác quản lý sức khỏe, an toàn và vệ sinh lao động trong các doanh nghiệp, hàng năm, Tổng công ty đã phối hợp với các Bệnh viện trong và ngoài nước để tổ chức khám sức khỏe cho cán bộ công nhân viên Tổng công ty năm 2018, được các cán bộ đánh giá cao. Qua kết quả xét nghiệm và khám sức khỏe với các chuyên khoa và danh mục khám thì bệnh viện đã có kết luận và tư vấn hướng điều trị cho từng trường hợp cụ thể, nhiều người đã được phát hiện bệnh kịp thời để có biện pháp điều trị phù hợp hoặc được tư vấn để có những biện pháp phòng ngừa hữu hiệu.

- Trong năm 2018, Khối Cơ quan TCT và các BDH trực thuộc TCT giải quyết kịp thời việc công tác phát thẻ BHYT cho CBNV. Các chế độ như ốm đau, tai nạn lao động, thai sản, dưỡng sức được các đơn vị quan tâm và thực hiện tốt. Trong năm 2018, toàn Tổng công ty đã làm thủ tục nghỉ hưởng chế độ hưu trí, giải quyết thủ tục chi nghỉ thai sản, ốm đau cho 843 trường hợp với tổng kinh phí chi trả đạt 3,33 tỷ đồng, trong đó Khối Cơ quan TCT và các BDH trực thuộc TCT đã làm thủ tục chi nghỉ thai sản, ốm đau cho 67 trường hợp với tổng kinh phí chi trả đạt 496,7 triệu đồng. Phối hợp với cơ quan BHXH để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình giải quyết chế độ hưu trí và các chế độ khác đối với người lao động, đảm bảo đúng quy định pháp luật về quyền lợi cho người lao động.

- Thực hiện chế độ tiền lương, nâng lương, nâng bậc, BHXH, giải quyết các chế độ chính sách khác cho cán bộ công nhân viên đảm bảo, đúng quy định; Giải quyết triệt để mọi khiếu nại, thắc mắc của người lao động về chế độ chính sách, không để xảy ra tình trạng khiếu nại kéo dài, vượt cấp.

- Hỗ trợ, tư vấn kịp thời đối với người lao động làm việc tại cơ quan Tổng công ty và đơn vị thành viên có quá trình công tác trước năm 1995 thiếu hồ sơ gốc hoặc các loại giấy tờ có liên quan đến tiến trình cấp sổ BHXH phương pháp lập hồ sơ cấp sổ BHXH phục vụ cho công tác giải quyết chế độ BHXH đạt hiệu quả cao. Giải đáp thắc mắc kịp thời của người lao động và đơn vị thành viên trong việc thực hiện chế độ, chính sách của Nhà nước, không để xảy ra tình trạng khiếu kiện kéo dài, làm ảnh hưởng đến uy tín của Tổng công ty và đơn vị;

- Phối hợp với Công đoàn Tổng công ty trong các hoạt động từ thiện vì người nghèo của cộng đồng và người lao động VINACONEX, góp phần quảng bá hình ảnh đẹp của Tổng công ty trên khắp mọi miền đất nước;

- Các nghiệp vụ khác có liên quan đến công tác BHXH theo yêu cầu của đơn vị và của cơ quan bảo hiểm xã hội đảm bảo thực hiện khẩn trương, kịp thời và hiệu quả.

## TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

### DỰ ÁN TÒA 2B - VINATA TOWERS



- Chủ đầu tư: Tổng công ty CP VINACONEX
- Diện tích đất xây dựng: 1.024 m<sup>2</sup>
- Quy mô: Tòa chung cư gồm 31 tầng nổi và 3 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 618,7 tỷ đồng
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn huy động khác
- Thời gian thực hiện dự án: 2016-2018
- Tình hình triển khai dự án:
  - + Dự án đã hoàn thành và đang tiến hành bàn giao đưa vào sử dụng theo đúng tiến độ.
  - + Công tác bán hàng: tính đến tháng 2/2019, đã bán được trên 70% số căn hộ và 100% phần diện tích thương mại dịch vụ. Bàn giao căn hộ cho khách hàng đạt 78% so với tổng số căn hộ đã bán.
  - + Hiện Tổng công ty đã phê duyệt phương án bán các căn hộ còn lại nhằm thu hồi nhanh dòng tiền của Dự án. Theo đó, giãn tiến độ đóng tiền, chiết khấu giá trị căn hộ cho khách hàng; tăng chi phí bán hàng, áp dụng chính sách thưởng nóng cho sale.

### DỰ ÁN CẢI TẠO KHU CHUNG CƯ CŨ 93 LÁNG HẠ



- Chủ đầu tư: Công ty CP Bất động sản VINACONEX (VINACONEX Invest chiếm 99,9% vốn)
- Địa điểm xây dựng: chung cư cũ L1, L2 Nam Thành Công tại 93 Láng Hạ, Đống Đa, HN.
- Quy mô đầu tư: 5.159m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư: 949 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Từ 2016 đến quý 2/2022.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - + Đã hoàn thành công tác bồi thường GPMB vào tháng 11/2018.
  - + Hoàn thành phá dỡ xong nhà L1, L2
  - + Thi công xong công tác khoan cọc thí nghiệm để làm cơ sở thi công cọc đại trà
  - + Đang làm việc với cơ quan chức năng của UBND thành phố để thực hiện thủ tục giao đất cho Chủ đầu tư.

### DỰ ÁN CẢI TẠO KHU CHUNG CƯ CŨ 97-99 LÁNG HẠ



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (Petrowaco) (VINACONEX tham gia hợp tác đầu tư với Cty Petrowaco theo tỷ lệ 45/55)
- Diện tích sử dụng đất: 4.233,1 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất xây dựng: 1.480 m<sup>2</sup>
- Quy mô đầu tư xây dựng: Xây dựng nhà ở chung cư cao tầng và văn phòng làm việc. Tầng cao công trình: 27 tầng nổi, 3 tầng hầm, 1 tầng kỹ thuật
- Tổng mức đầu tư dự kiến (sau VAT): 803,7 tỷ đồng
- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn tự có của CĐT; vốn vay từ VINACONEX và Petrowaco; vốn huy động từ khách hàng
- Tình hình triển khai dự án:
  - + Dự án đã hoàn thành và đang thực hiện các thủ tục bàn giao đưa công trình vào sử dụng trong quý 2/2019.
  - + Công tác bán hàng dự án dự kiến hoàn thành trong quý 2/2019.

### DỰ ÁN 25 NGUYỄN HUY TƯỜNG



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà nội (VINACONEX Invest chiếm 100% vốn)
- Diện tích nghiên cứu khu đất: 3.050 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng công trình: 1.516,8 m<sup>2</sup>
- Nội dung và quy mô đầu tư: Xây dựng tòa chung cư cao 33 tầng (chưa bao gồm 3 tầng hầm) và 04 nhà liên kế thấp tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng là 38.427,66 m<sup>2</sup>. Chức năng là dịch vụ thương mại trung bày sản phẩm, văn phòng, nhà ở căn hộ, nhà trẻ, nhà ở liền kề.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 637,5 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện đầu tư: Từ quý 3/2016 đến quý 3/2019
- Tình hình triển khai dự án:
  - + Hiện dự án đã thi công xong và cất nóc phần thân khối nhà cao tầng. Hiện đang thi công hoàn thiện khối nhà.
  - + Khối nhà thấp tầng: Xây thô xong 4 căn thấp tầng. Đang triển khai hoàn thiện.
  - + Đã tiến hành mở bán sản phẩm từ tháng 5/5/2018. Dự kiến sẽ hoàn thành xong công tác bán hàng trong quý 2/2019.

# TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

## DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI SPLENDORA GIAI ĐOẠN 2



- Chủ đầu tư: Công ty An Khánh JVC (VINACONEX chiếm 50%)
- Tổng diện tích dự án : 264,13 ha
- Tổng mức đầu tư theo khái toán: 3.391,4 tỷ đồng
- Diện tích đã thực hiện giai đoạn 1: 46,93 ha (gồm 317 căn biệt thự, 236 căn liền kề và 496 căn hộ chung cư)
- Diện tích còn lại: 198,96 ha bao gồm:
 

+ Biệt thự: 523 căn.	Diện tích đất: 160.548 m <sup>2</sup>
+ Liền kề: 463 căn .	Diện tích đất: 62.503 m <sup>2</sup>
+ Chung cư: 22 tòa .	Diện tích đất: 151.977 m <sup>2</sup>
+ Hỗn hợp: 16 tòa cao tầng + 5 khối thấp tầng.	Diện tích đất: 174.154 m <sup>2</sup>
+ Trường học: 4 trường mầm non, 2 tiểu học, 3 THCS và 1 THPT.	Diện tích đất: 110.236 m <sup>2</sup>
+ Công cộng: 3 khối 2-3 tầng	Diện tích đất: 19.240 m <sup>2</sup>
- Tình hình thực hiện dự án:
  - + Đã hoàn thiện 77 căn Biệt thự ven hồ BT5 với quy mô 4,7 ha. Hiện đã bán hết và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng 63 căn.
  - + Đang tiếp tục triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các khu vực còn lại như: công viên, hồ trung tâm; hệ thống giao thông cấp thoát nước các tuyến đường quanh công viên và hạ tầng trong khu biệt thự ven hồ BT5.

## DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO 2 HÒA LẠC



- Nhà đầu tư hạ tầng: Tổng Công ty CP VINACONEX
- Địa điểm xây dựng: Khu CN CNC2 tại Khu CNC Hòa Lạc, xã Phú Cát, huyện Quốc Oai và xã Thạch Hòa, xã Đồng Trúc, huyện Thạch Thất, Hà Nội.
- Diện tích khu đất là: 277 ha
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.316,7 tỷ đồng (Theo Dự án được duyệt)
- Tiến độ thực hiện dự án: 2014-2020
- Tình hình triển khai dự án:
  - + Công tác GPMB dự án: Tổng diện tích Dự án 270,8 ha. Đến năm 2016 đã GPMB sạch 159,4ha, tổ chức chi trả 43,4 ha nhưng các hộ dân chưa bàn giao mặt bằng do còn vướng mắc về chế độ tái định cư, kiến nghị đơn giá đền bù thấp, hộ dân không nhận tiền đền bù phải gửi kho bạc Nhà nước. Còn lại DT 42,5 chưa tiến hành kiểm đếm.
  - + BQL khu CNC Hòa Lạc đang thực hiện các thủ tục pháp lý để xác định đơn giá thuê đất và các ưu đãi mà Nhà đầu tư được hưởng theo Nghị định 74/2017/NĐ-TTG ngày 20/6/2017 làm cơ sở để VINACONEX và các Nhà đầu tư khác thực hiện nghĩa vụ về đất theo quy định. Tổng Công ty sẽ phối hợp với BQL khu CNC Hòa Lạc để hoàn thiện các thủ tục pháp lý để điều chỉnh quyết định cho thuê đất và ký Hợp đồng thuê đất với BQL khu CNC Hòa Lạc (phần diện tích hạ tầng chung).
  - + Để tháo gỡ và đẩy nhanh đầu tư dự án: T Cty đã đề xuất với BQL khu CNC Hòa Lạc xin giao bổ sung làm Nhà đầu tư phát triển hạ tầng khung khu CN CNC2 (tuyến đường A, B1, B2). Hiện, BQL khu CNC Hòa Lạc đã có Văn bản chấp thuận về đề xuất của VINACONEX xin đầu tư xây dựng tuyến đường A, B1, B2 và tự ứng tiền thực hiện bồi thường GPMB diện tích còn lại của Khu CN CNC2. Tổng công ty đã hoàn thành việc lựa chọn đơn vị Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công tuyến A, B1, B2, C3, C5 và san nền lô 7,8 để triển khai thi công dự án theo đúng Kế hoạch đầu tư.
  - + Đang làm việc với Tập đoàn Vingroup - Nhà đầu tư dự kiến thuê toàn bộ phần diện tích còn lại của Khu CN CNC2.
  - + Tổng công ty đã có chủ trương thành lập Công ty dự án để triển khai đầu tư dự án.

## TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

### CÁC DỰ ÁN ĐTXD HỆ THỐNG CẤP NƯỚC VINACONEX - SAPA

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai
- Mục tiêu dự án: ĐTXD hệ thống cấp nước sạch nhằm bổ sung nguồn cấp nước sạch cho thị trấn Sa Pa và các xã phụ cận, đảm bảo nhu cầu, an ninh cấp nước cho Sa Pa sau năm 2030
- Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án
- Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai với tổng công suất 15.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Giai đoạn 1: xây dựng Nhà máy số 1, công suất 12.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Giai đoạn 2: xây dựng Nhà máy số 2 công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngđ.
- Phạm vi vùng cấp nước của Dự án: Cho thị trấn Sa Pa và các xã phụ cận
- Diện tích sử dụng đất (dự kiến): Dự án sẽ thu hồi khoảng 11,55ha.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 253.8 tỷ đồng
- Tiến độ thực hiện dự án: giai đoạn 1: 2018 - 2019
- Tình hình triển khai dự án:
  - + UBND tỉnh Lào Cai đã có Quyết định 3175/QĐ-UBND phê duyệt Đề xuất dự án và Quyết định 1609/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Đề xuất dự án.
  - + UBND Tỉnh đã có QĐ phê duyệt BCNCKT dự án.
  - + Hiện đang làm việc với Sở Xây dựng để có kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư dự án.
  - + Đang làm việc với UBND tỉnh Lào Cai, Sở Nông nghiệp & PTNT và các Sở ngành để đẩy nhanh kế hoạch khởi công dự án, dự kiến vào tháng 6/2019.

### DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI TẠI ĐÔI CHÈ, CAO XANH - CAO THẮNG, QUẢNG NINH

- Quy mô dự kiến: 150 ha; đầu tư khu đô thị mới gắn liền với du lịch sinh thái và các nét văn hóa đặc trưng của vùng biển Hạ Long
- UBND tỉnh Quảng Ninh đã chấp thuận cho phép Liên danh đầu tư gồm: Tổng Công ty CP VINACONEX, VINACONEX 2, VINACONEX 12 và Thăng Long TJC được nghiên cứu đầu tư dự án.
- HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX đã có Quyết định số 0128/2018/HĐQT v/v chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư Dự án khu đô thị mới Đôi Chè - Quảng Ninh thuộc các phường Cao Xanh và Cao Thắng thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Tình hình triển khai đến nay: Tư vấn và Liên danh đã báo cáo Thường vụ Tỉnh ủy Quảng Ninh về ý tưởng quy hoạch. Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh, hiện đang trình UBND Tỉnh Quảng Ninh xem xét phê duyệt.

### DỰ ÁN CẢI TẠO KHU TẬP THỂ THUỐC LÁ THĂNG LONG (THƯỢNG ĐÌNH) VÀ CÁC DỰ ÁN CẢI TẠO KHU CHUNG CƯ CŨ TẠI THANH XUÂN BẮC VÀ THANH XUÂN NAM

- Chủ đầu tư lập Quy hoạch: Tổng Công ty CP VINACONEX
- Thông tin chung:
  - + Khu Thanh Xuân Bắc: Quy mô khu vực lập quy hoạch: khoảng 28,4ha
  - + Khu Thanh Xuân Nam: Quy mô lập quy hoạch: khoảng 12ha.
  - + Khu Thượng Đình: Quy mô khu vực lập quy hoạch: khoảng 6,64ha.
- Tình hình triển khai dự án đến thời điểm báo cáo:
  - + Đã hoàn thành công tác điều tra xã hội học
  - + Đã lập ý tưởng quy hoạch, lập nhiệm vụ quy hoạch và đồ án Quy hoạch. Đã thực hiện niêm yết công khai xin ý kiến cộng đồng về nhiệm vụ quy hoạch.
  - + Hiện UBND Thành phố đang xem xét lựa chọn phương án ý tưởng quy hoạch để Tổng công ty có cơ sở hoàn thiện phương án trình phê duyệt.

### DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ CÁI GIÁ, CÁT BÀ

- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch VINACONEX (VINACONEX-ITC)
- Địa điểm: Vịnh Cái Giá, thị trấn Cát Bà và xã Trân Châu, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.
- Thông tin chung:
  - + Quy mô Dự án: 172,38 ha (theo Quyết định giao đất số 1687/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của UBND thành phố Hải Phòng).
  - + Tổng mức đầu tư Dự án: tổng mức đầu tư của Dự án là 10.941,88 tỷ đồng.
  - + Tiến độ đầu tư dự kiến: Hoàn thành Dự án năm 2022.



# CÁC DỰ ÁN XÂY LẮP

STT	Tên hợp đồng	Chủ đầu tư	Giá trị hợp đồng	Giá trị phần công việc của Vinaconex	Ngày ký HĐ	Ngày kết thúc dự kiến
1	Gói thầu XL-19: Thi công xây dựng đường gom Bắc Ninh đoạn trái tuyến từ Km18+795,19 - Km20+813,67, phải tuyến từ Km11+744,16 - Km22+462,02 Dự án: Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BOT	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	73,502,000,000	73,502,000,000	15/12/2017	Tháng 09/2019
2	Gói thầu số 06: Thi công xây dựng các hạng mục chính của công trình Dự án: Trụ sở Chi cục Hải quan cửa khẩu sân bay quốc tế Cam Ranh	Cục Hải quan tỉnh Khánh Hòa	34,458,910,000	34,458,910,000	19/12/2017	Tháng 04/2019
3	Gói thầu thi công chính Dự án Mapletree Bắc Ninh - Giai đoạn 3	Công ty TNHH Mapletree Logistics Park Bac Ninh Phase 3 (Vietnam)	277,888,600,000	277,888,600,000	27/06/2018	Tháng 04/2019
4	Hợp đồng chính Nhà máy hoàn thiện giai đoạn 3A2 và 3A3, Bình Dương, Việt Nam	Công ty TNHH Kinh doanh đô thị Mapletree (Vietnam)	366,665,300,733	366,665,300,733	16/07/2018	Tháng 04/2019
5	Hợp đồng tổng thầu thiết kế xây dựng công trình Công trình: Khu hỗn hợp 120 Định Công	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&C	558,514,286,425	558,514,286,425	03/11/2016	Tháng 06/2020
6	Gói thầu: Thi công kết cấu thân, xây trát tường bao ngoài nhà Dự án: Tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở Thành An Tower	Công ty Cổ phần Landmark Holding	129,082,798,000	129,082,798,000	28/12/2017	Đang tạm dừng thi công
7	Gói thầu: Công trình xây dựng phòng học và ký túc xá của trường Đài Bắc tại Thành phố Hồ Chí Minh	Taipei Shool in Ho Chi Minh City	122,888,000,000	122,888,000,000	12/07/2018	Tháng 07/2019
8	Hợp đồng cung cấp, lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh đợt 1 Công trình: Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy in tiền Quốc gia (Dự án NH.09B)	Đại diện chủ đầu tư: Ban quản lý dự án Đầu tư Phát triển và mở rộng Nhà máy in tiền quốc gia giai đoạn 2009-2020	12,390,886,360	12,390,886,360	05/10/2018	Tháng 05/2019
9	Gói thầu: Thi công xây dựng phần ngầm Dự án: Tòa nhà Trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp và chung cư để bán tại Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh	Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	80,166,900,000	80,166,900,000	11/09/2018	Tháng 5/2019
10	Gói thầu: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình (không bao gồm phần trạm biến áp, máy phát điện và nội thất) Dự án: Tòa nhà Viettel Quảng Ninh	Đại diện chủ đầu tư: Công ty Bất động sản Viettel – Chi nhánh tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội	160,346,752,509	160,346,752,509	24/10/2018	Tháng 03/2020
11	Hợp đồng xây dựng Cung cấp, thi công ép cọc đại trà cho giai đoạn 2 gồm 38 căn city villa và 42 căn garden villa Dự án: Khu dân cư phức hợp mới đa chức năng tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Chủ đầu tư: Công ty TNHH XD-SX-TM Tài Nguyên Tổng thầu: Công ty CP ĐT XD TNCONS Việt Nam	66,055,528,238	66,055,528,238	25/09/2018	Đang tạm dừng thi công
12	Gói thầu: Thi công xây dựng kết cấu thân, một phần hệ thống cơ điện, phần hoàn thiện khối cao tầng; Thi công sân đường cây xanh ngoài nhà; Thi công và hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài khối nhà thấp tầng. Dự án: Tổ hợp trung tâm thương mại trung bày sản phẩm, văn phòng cho thuê và căn hộ ở tại 25 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, Hà Nội	Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	283,715,369,926	283,715,369,926	22/12/2017	Tháng 05/2019
13	Hợp đồng: Xây dựng Nhà Hội trường, Giảng đường, Thư viện, cổng khánh tiết và mái che lối đi bộ Dự án: Xây dựng Trường Đại học Việt Đức tại Phường Thới Hòa, Thị Xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Chủ đầu tư: Bộ Giáo dục và đào tạo Đại diện chủ đầu tư: Ban quản lý dự án xây dựng Trường Đại học Việt Đức	391,253,756,957	287,675,013,784	02/03/2018	Tháng 03/2020
14	Gói thầu số 1: Thi công xây dựng Mạng lưới tuyến cống Dự án: ĐTXD Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải TP Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng – GD2	Công ty Cổ phần Công trình Đô thị Sóc Trăng	2,323,259.11 Euro	929,303.64 Euro	18/05/2018	Tháng 11/2019

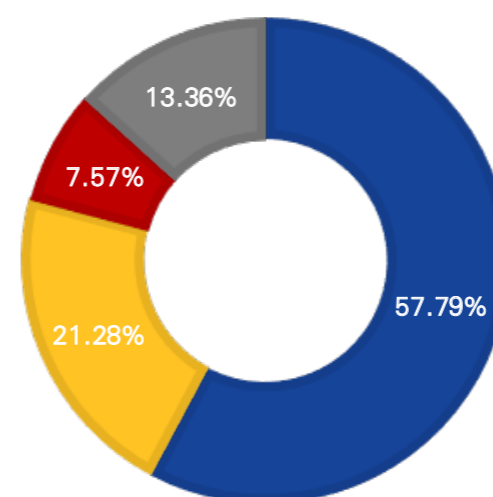
# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Thông tin tại thời điểm 26/12/2018)

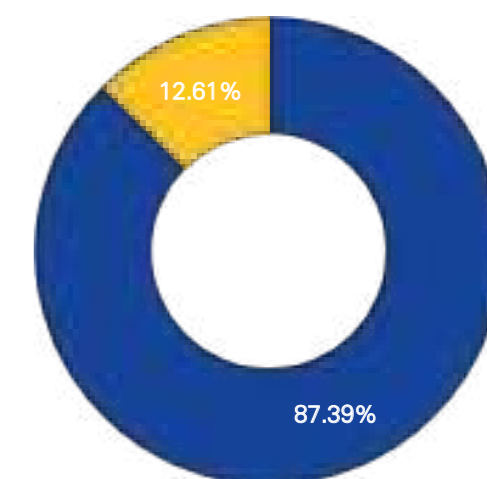
TT	Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
<b>I Cổ phần:</b>			
1	Mã giao dịch:	VCG	
2	Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần	
3	Thị trường niêm yết:	Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội	
4	Người chịu trách nhiệm CBTT:	Ông Thân Thế Hà – Phó Tổng giám đốc	
5	Tổng số cổ phần đang lưu hành:	441.710.673	100%
6	Loại cổ phần:	Phổ thông	
<b>II Cơ cấu cổ đông:</b>			
1	Công ty TNHH An Quý Hưng:	254.901.153	57,71%
	Tập đoàn CN Viễn thông Quân đội (VIETTEL):	94.010.175	21,28%
	Công ty TNHH Đầu tư Star Invest:	33.455.400	7,57%
2	Cổ đông tổ chức:	385.993.815	87,39%
	Cổ đông cá nhân:	55.716.858	12,61%
3	Cổ đông trong nước:	438.395.635	99,25%
	Cổ đông nước ngoài:	3.315.038	0,75%
4	Cổ đông nhà nước:	0	0%
	Cổ đông khác:	441.710.673	100%
5	Chứng khoán loại 1:	441.710.653	99,999995%
	Chứng khoán loại 2:	20	0,000005%
<b>III Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:</b>			
1	Chào bán ra công chúng:	Không	
2	Chào bán riêng lẻ:	Không	
3	Chuyển đổi trái phiếu:	Không	
4	Chuyển đổi chứng quyền:	Không	
5	Phát hành cổ phiếu thưởng:	Không	
6	Trả cổ tức bằng cổ phiếu:	Không	
<b>IV Giao dịch cổ phiếu quỹ:</b>			
V	Các chứng khoán khác:	Không	

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ, Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ, việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

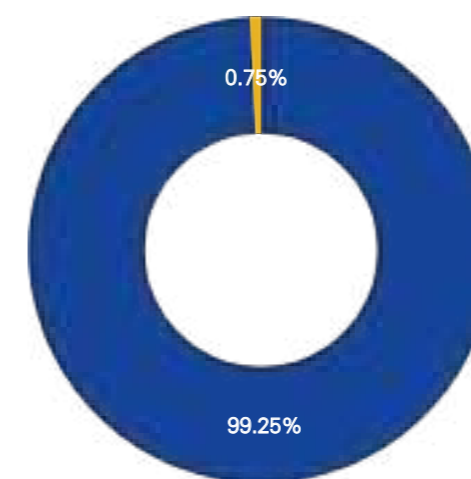
- Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có
- Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không



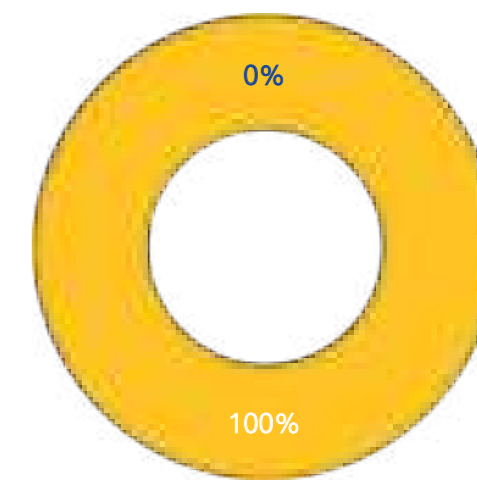
■ An Quý Hưng  
■ VIETTEL  
■ Star Invest  
■ Các cổ đông khác



■ Cổ đông tổ chức ■ Cổ đông cá nhân



■ Cổ đông trong nước ■ Cổ đông nước ngoài



■ Cổ đông nhà nước ■ Cổ đông khác



# 3 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



# THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## TRƯỚC NGÀY 11/01/2019



Ông **Nguyễn Đức Chi**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1970



Ông **Đỗ Trọng Quỳnh**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1962



Ông **Nguyễn Anh Tùng**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1981



Ông **Trần Tuấn Anh**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1973



Ông **Phạm Văn Hải**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1961



Ông **Lê Đăng Dũng**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1959



Bà **Nghiêm Phương Nhi**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1979

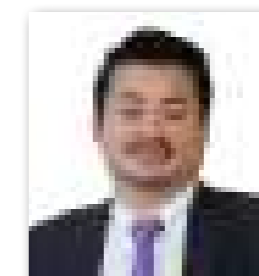
## TỪ NGÀY 11/01/2019



Ông **Đào Ngọc Thanh**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1946



Ông **Nguyễn Xuân Đông**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1966



Ông **Nguyễn Quang Trung**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1972



Ông **Dương Văn Mậu**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1978



Ông **Thân Thế Hà**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1969



Ông **Bùi Tuấn Anh**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1975



Ông **Nguyễn Hữu Tới**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Sinh năm 1959

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Năm 2018, nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam tiếp tục phục hồi tích cực, góp phần tạo điều kiện cho các doanh nghiệp ổn định, phát triển. Riêng đối với ngành xây dựng, tốc độ tăng trưởng của ngành ở mức cao so với kế hoạch và cao hơn bình quân chung cả nước. Giá trị sản xuất toàn ngành xây dựng đạt mức tăng trưởng 9,2% so với kế hoạch đề ra từ 8,46 đến 9,21%. Cùng với đó, công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản được thực hiện có hiệu quả, duy trì tăng trưởng của thị trường. Năm 2018, giá bất động sản không biến động nhiều so với năm 2017, lượng hàng tồn kho tiếp tục giảm; cơ cấu hàng hóa được điều chỉnh để phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường. Công tác xây dựng thể chế; cải cách thủ tục hành chính đạt nhiều kết quả quan trọng, đặc biệt trong công tác quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Mặc dù tình hình kinh tế vĩ mô nói chung cũng như ngành xây dựng nói riêng trong năm 2018 tương đối ổn định nhưng Tổng công ty cổ phần VINACONEX vẫn phải tiếp tục đối mặt với những khó khăn do giá vật liệu xây dựng tăng và biến động liên tục, mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng vẫn ở mức tương đối cao, công tác tìm kiếm nguồn việc mới trong lĩnh vực xây lắp còn hạn chế do sự cạnh tranh quyết liệt giữa các doanh nghiệp trong ngành, đặc biệt là sự lớn mạnh nhanh chóng của các nhà thầu tư nhân trong nước và nước ngoài với lợi thế về thiết bị công nghệ, tài chính, quản trị. Công tác tái cấu trúc vốn tại các công ty thành viên còn chậm do các yếu tố bất lợi của thị trường tài chính và việc thoái vốn của các cổ đông lớn tại công ty mẹ. Thị trường bất động sản vẫn tiềm ẩn nhiều nguy cơ ảnh hưởng đến lợi nhuận và kế hoạch đầu tư phát triển các dự án mới

## I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD TỔNG CÔNG TY TRONG NĂM 2018

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY SO VỚI KẾ HOẠCH ĐƯỢC ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN THÔNG QUA

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Đạt tỷ lệ %
Tổng doanh thu, thu nhập	4.491	3.125	70%
Lợi nhuận sau thuế	491	588	120%
Tỷ lệ cổ tức	12%	12%	100%

Năm 2018, kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: Doanh thu đạt 69,58% và lợi nhuận sau thuế đạt 119,68% so với kế hoạch đã được Đại hội cổ đông năm 2018 thông qua.

Nguyên nhân chính Tổng công ty không hoàn thành chỉ tiêu doanh thu kế hoạch năm 2018 chủ yếu do doanh thu lĩnh vực xây lắp không đạt như kỳ vọng vì một số dự án chậm triển khai do nguyên nhân từ phía chủ đầu tư, trong đó có cả các dự án của các công ty thành viên mà Tổng công ty dự kiến làm tổng thầu xây lắp như Dự án 93 Láng Hạ (Công ty CP BĐS VINACONEX), dự án khu đô thị An Khánh giai đoạn II (An Khánh JVC). Mặt khác, do sự cạnh tranh gay gắt trong công tác đấu thầu giữa các doanh nghiệp xây lắp nên cũng làm giảm số công trình trúng thầu và thi công trong năm 2018.

Ngoài ra, năm 2018 là năm các cổ đông đại diện vốn Nhà nước tại VINACONEX (SCIC và VIETTEL) có kế hoạch thoái toàn bộ vốn tại Tổng công ty nên hoạt động tái cấu trúc vốn của VINACONEX tại các công ty các công ty con, công ty liên kết không triển khai như kế hoạch.



## II. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

### 1. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2018, HĐQT về cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Tổng công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT, thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động SXKD, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của Tổng công ty. Tất cả các hoạt động của VINACONEX được thực hiện theo quy định của Điều lệ, các quy chế của Tổng công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

### 2. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 07 cuộc họp, ban hành 07 Nghị quyết và 53 Quyết định (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Tổng công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHĐCĐ giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2018 của Tổng công ty theo quy định pháp luật và điều lệ Tổng công ty. Định kỳ hàng tháng/hàng quý, HĐQT đã tổ chức các phiên họp, đưa ra các quyết nghị mang tính định hướng toàn diện để chỉ đạo Ban Tổng giám

đốc tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHĐCĐ thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của HĐQT. Giữa các phiên họp định kỳ, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản nhằm đáp ứng tiến độ công việc. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của Tổng công ty, tạo điều kiện để Ban Tổng giám đốc chủ động trong công tác điều hành hoạt động SXKD trong năm 2018.

- Giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động SXKD năm 2018 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, về cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu trong kế hoạch SXKD được ĐHĐCĐ phê duyệt (trừ kế hoạch doanh thu).
- Chỉ đạo lập Báo cáo tài chính công ty mẹ và Báo cáo hợp nhất theo quy định.
- Phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2018; phê duyệt định biên lao động và quỹ lương kế hoạch năm 2018 của Tổng công ty
- Phê duyệt và chỉ đạo thực hiện công tác tái cấu trúc vốn tại các đơn vị thành viên của Tổng công ty theo định hướng tái cấu trúc được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Quyết định ủy quyền đại diện phần vốn của Tổng công ty tại các công ty thành viên, công ty liên doanh, liên kết

- Giám sát, quản lý hoạt động đầu tư của Tổng công ty:

+ Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tiếp tục đẩy mạnh thực hiện đầu tư, bán hàng tại các dự án: Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghệ cao Hoà Lạc, Dự án 97-99 Láng Hạ, Dự án VINATA 2B, hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng Dự án 93 Láng Hạ.

+ Tiếp tục hỗ trợ các Công ty thành viên triển khai các dự án đầu tư: Dự án Bohemia Residence - 25 Nguyễn Huy Tường (Công ty Bohemia Hà Nội), điều chỉnh quy hoạch cho dự án Khu đô thị mới Splendora giai đoạn 2 (An Khánh JVC), đầu tư dự án mở rộng thủy điện Ngòi Phát (NEDI 2)...

+ Nghiên cứu, phát triển các dự án mới tại một số địa phương như Quảng Ninh, Bắc Ninh, Đà Nẵng, Quảng Nam, Phú Yên...

## III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TỔNG CÔNG TY

Thực hiện việc chuyển giao công tác điều hành sau khi 02 cổ đông lớn (SCIC và VIETTEL) hoàn thành việc thoái vốn tại VINACONEX, ngày 13/12/2018, HĐQT đã ban hành Quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Xuân Đông thay thế ông Đỗ Trọng Quỳnh giữ chức vụ Tổng giám đốc, người đại diện pháp luật của VINACONEX.

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động SXKD của Tổng công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc là những cán bộ có thâm niên gắn bó với Tổng công ty, có năng lực, trình độ, kinh nghiệm, tinh thần trách nhiệm, thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao. Tổng giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các nghị quyết, quyết định của HĐQT; xây dựng cơ chế làm việc dân chủ, công khai, phân cấp phân quyền cụ thể cho từng thành viên trong Ban Tổng giám đốc để mỗi người có thể phát huy tối đa tính chủ động, sáng tạo và chịu trách nhiệm trong lĩnh vực công tác được giao phụ trách. Với vai trò là người đại diện trước pháp luật của Tổng công ty, chịu trách nhiệm cao nhất trong công tác điều hành, Tổng giám đốc hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, xây dựng quan hệ phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT và

Ban Tổng giám đốc. Việc chuyển giao công tác điều hành trong Ban Tổng giám đốc được thực hiện theo quy định pháp luật.

Tổng giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ hàng tuần với các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc các Ban chức năng Tổng công ty, đồng thời tổ chức họp chuyên đề theo từng công việc, dự án hoặc nhóm công việc có liên quan để chỉ đạo và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ngoài việc tham dự các cuộc họp định kỳ của HĐQT, Tổng giám đốc đã chủ động tổ chức các cuộc họp, hội ý định kỳ hàng tháng với Chủ tịch HĐQT và các thành viên chuyên trách HĐQT nhằm báo cáo, đánh giá, rà soát tình hình thực hiện hoạt động SXKD của Tổng công ty. Bên cạnh đó, Tổng giám đốc đã quyết liệt trong việc chỉ đạo thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí, sắp xếp lại tổ chức bộ máy, nhân sự, cũng như quan tâm chăm sóc, không ngừng cải thiện đời sống cho cán bộ nhân viên Tổng công ty. Căn cứ yêu cầu SXKD, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đề xuất HĐQT các giải pháp cần thiết về tài chính, nhân sự, tái cấu trúc vốn đầu tư, huy động nguồn lực từ các đơn vị thành viên nhằm hoàn thành kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt.

- Trong hoạt động xây lắp, Ban Tổng giám đốc đã rất nỗ lực trong công tác tìm kiếm nguồn việc, giá trị hợp đồng xây lắp ký mới trong năm 2018 đạt 3.905 tỷ đồng là kết quả đáng ghi nhận trong bối cảnh thị trường xây dựng tiếp tục có sự cạnh tranh quyết liệt. Các dự án dở dang tiếp tục được triển khai theo đúng tiến độ, chất lượng cam kết với chủ đầu tư. Hoạt động của VINACONEX CM trong năm đầu tiên thành lập được duy trì ổn định và đã đạt được một số mục tiêu nhất định.

- Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản được duy trì ổn định, các dự án đầu tư chuyển tiếp (dự án 97 - 99 Láng Hạ, Dự án VINATA 2B..) đã được ghi nhận một phần doanh thu, lợi nhuận. Hoạt động quản lý, kinh doanh sau đầu tư tại các dự án cũ tiếp tục phát huy hiệu quả. Ngoài việc tìm kiếm dự án mới tại các thị trường lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Ban Tổng giám đốc đã đẩy mạnh công tác tìm kiếm dự án tại một số địa bàn mới như Tây Ninh, Quảng Ninh, Phú Yên, Bình Định... và bước đầu ghi nhận được những tín hiệu tích cực

## IV. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI TRONG NĂM 2018

Bên cạnh những kết quả đạt được, HDQT đánh giá hoạt động của Tổng công ty trong năm 2018 còn một số tồn tại, cụ thể như sau:

- Kết quả hoạt động hai lĩnh vực cốt lõi của VINACONEX là xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản còn hạn chế (giá trị lợi nhuận của cả hai lĩnh vực này cộng lại chỉ chiếm khoảng 28% tổng lợi nhuận của Tổng công ty năm 2018) Trong lĩnh vực xây dựng, VINACONEX chưa được lựa chọn tham gia các dự án quy mô lớn để đảm bảo nguồn việc liên tục và chuyển tiếp giữa các năm; mô hình quản lý xây lắp còn chưa tinh gọn dẫn đến tăng chi phí quản lý, giảm lợi nhuận và năng lực cạnh tranh; một số dự án xây lắp dở dang kéo dài qua nhiều năm chưa được giải quyết dứt điểm gây lãng phí nguồn lực của doanh nghiệp.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ngoài

- Hoạt động đầu tư tài chính tại các công ty thành viên đạt hiệu quả cao, khoản cổ tức thu được từ các đơn vị trong năm 2018 là 323,8 tỷ đồng, tăng thêm 69,6 tỷ đồng so với kế hoạch năm và tăng 209,2 tỷ đồng so với thực hiện năm 2017.

- Công tác tài chính tiếp tục được duy trì ổn định, an toàn. Các chỉ số tài chính đạt tỷ lệ tốt đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư BĐS và Xây dựng, toàn bộ các khoản nợ vay các tổ chức tín dụng, Ngân hàng của Công ty Mẹ đều được thanh toán đúng hạn.

- Công tác quan hệ cổ đông, truyền thông, thương hiệu được duy trì tốt

- Ban Tổng giám đốc đã tiếp tục tạo điều kiện và phối hợp tốt với các tổ chức đảng, đoàn thể của Tổng công ty trong việc tổ chức các hoạt động thi đua SXKD, văn hóa văn nghệ, uống nước nhớ nguồn, chăm sóc đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động; tổ chức thành công Lễ kỷ niệm 30 năm thành lập Tổng công ty để lại nhiều cảm xúc về truyền thống, văn hóa doanh nghiệp VINACONEX

các dự án nhỏ chuyển tiếp, Tổng công ty chưa triển khai mới được dự án nào trong năm 2018 mà chỉ dừng ở bước nghiên cứu và chuẩn bị; dự án khu đô thị Splendor sau khi tái khởi động lại thông qua việc thực hiện khu đô thị BT5 hiện vẫn còn nhiều vấn đề cần giải quyết.

- Việc hai cổ đông lớn đại diện vốn Nhà nước (SCIC và VIETTEL) thực hiện thoái vốn trong năm 2018 đã ảnh hưởng phần nào đến hoạt động của Tổng công ty khi các lĩnh vực kinh doanh như đầu tư, tái cấu trúc vốn... không được triển khai theo kế hoạch.

- Việc triển khai thủ tục giải thể, phá sản tại một số đơn vị yếu kém, chỉ còn tồn tại về mặt pháp lý (như Công ty CP Vận tải VINACONEX, Công ty cổ phần Vipaco, Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng, Công ty CP VINACONEX Mart, Công ty XD số 4...) chưa được triển khai do các quy định pháp lý liên quan chưa thật sự cụ thể, rõ ràng.

## V. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019

Năm 2019 là năm đầu tiên VINACONEX tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần không còn vốn góp của Nhà nước. Trên cơ sở đánh giá những việc đã làm được trong thời gian qua, cũng như những hạn chế trong công tác quản trị điều hành theo cơ chế doanh nghiệp nhà nước trước đây, với phương châm "thay đổi để vươn xa", Hội đồng quản trị đề ra định hướng nhiệm vụ chính trong năm 2019 như sau:

- Tập trung chỉ đạo và giám sát Ban điều hành triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2019.

- Đổi mới toàn diện về công tác quản trị điều hành doanh nghiệp từ Tổng công ty đến các công ty thành viên thông qua việc thay đổi tư duy, tác phong làm việc của tất cả các cá nhân, bộ phận; hoàn thiện hệ thống quy chế quản trị nội bộ đảm bảo giải quyết công việc nhanh gọn, hiệu quả.

- Tập trung nâng cao năng lực trong các lĩnh vực hoạt động cốt lõi là xây lắp và kinh doanh bất động sản; áp dụng khoa học kỹ thuật và công nghệ mới trong hoạt động xây lắp và hướng trọng tâm vào đấu thầu thực hiện các công trình theo mô hình. Nâng cao hiệu quả các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hiện có, đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm phát triển dự án

mới trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí: pháp lý rõ ràng, tính thanh khoản cao, lợi nhuận đảm bảo.

- Ổn định và nâng cao năng lực tài chính của Tổng công ty, thực hiện tốt việc kiểm soát dòng tiền và làm tốt công tác quản lý thu hồi công nợ;

- Tăng cường thực hiện công tác quản trị rủi ro đối với hoạt động của Tổng công ty và các công ty thành viên song song với việc mở rộng hoạt động SXKD

- Tiếp tục sắp xếp, kiện toàn, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của Tổng công ty theo hướng tinh, gọn, hiệu quả; nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động; có những chính sách thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao.

- Tăng cường giám sát tuân thủ quy chế sử dụng thương hiệu VINACONEX.

- Tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, kinh doanh, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.

- Tiếp tục nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp trong các công tác xã hội, từ thiện, bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng xanh vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và cộng đồng.



## VI. HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2018

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự/ ủy quyền tham dự năm 2018	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Nguyễn Đức Chi	Chủ tịch	7/7	100%	Chủ tịch HĐQT từ ngày 20/4/2017 đến 11/01/2019
2	Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên	7/7	100%	Thành viên HĐQT từ ngày 30/6/2015 đến 11/01/2019
3	Trần Tuấn Anh	Thành viên	7/7	100%	Thành viên HĐQT từ ngày 20/4/2017 đến 11/01/2019
4	Nguyễn Anh Tùng	Thành viên	7/7	100%	Thành viên HĐQT từ ngày 20/4/2017 đến 11/01/2019
5	Phạm Văn Hải	Thành viên	7/7	100%	Thành viên HĐQT từ ngày 20/4/2017 đến 11/01/2019
6	Lê Đăng Dũng	Thành viên	7/7	100%	Thành viên HĐQT từ ngày 20/4/2017 đến 11/01/2019
7	Nghiêm Phương Nhi	Thành viên	7/7	100%	Thành viên HĐQT từ ngày 20/4/2017 đến 11/01/2019

### Ông Nguyễn Đức Chi - Chủ tịch HĐQT:

- Chỉ đạo việc lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT từng tháng, quý; Chỉ đạo việc chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp ĐHCĐ, HĐQT, Chủ tọa họp ĐHCĐ, HĐQT.

- Ký ban hành các Quyết định thay mặt HĐQT.  
- Chỉ đạo và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; chỉ đạo việc xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản về các vấn đề cần quyết nghị trong thời gian giữa các phiên họp HĐQT định kỳ để kịp thời đáp ứng yêu cầu SXKD của Tổng công ty;  
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ được HĐQT ủy quyền theo Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT.

- Phụ trách công tác chiến lược phát triển chung của Tổng công ty

- Phụ trách công tác tổ chức nhân sự

### Ông Đỗ Trọng Quỳnh - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT Tổng công ty.

- Thực hiện nhiệm vụ Tổng giám đốc theo quy định tại Điều lệ Tổng công ty; Trực tiếp chỉ đạo, điều hành toàn diện hoạt động SXKD của Tổng công ty trên cơ sở kế hoạch được ĐHCĐ phê duyệt, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

- Thực hiện nhiệm vụ do HĐQT ủy quyền cho

Tổng giám đốc theo quy định tại Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT Tổng công ty

- Phụ trách công tác đầu tư, tài chính, chính sách đãi ngộ

### Ông Trần Tuấn Anh - Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT Tổng công ty.

- Phụ trách công tác xây lắp.

### Ông Phạm Văn Hải - Thành viên HĐQT:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT Tổng công ty

- Phụ trách công tác khoa học công nghệ

### Ông Nguyễn Anh Tùng - Thành viên HĐQT:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT Tổng công ty

- Phụ trách công tác tái cấu trúc doanh nghiệp.

### Ông Lê Đăng Dũng, bà Nghiêm Phương Nhi - Thành viên HĐQT:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT Tổng công ty

- Phụ trách công tác quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ

## VII. CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT NĂM 2018

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2018/NQ-HĐQT	15/1/2018	- Ghi nhận nội dung Báo cáo kết quả SXKD năm 2017 và kế hoạch năm 2018 của Công ty Mẹ. - Về việc tái cấu trúc vốn tại Viglafico và VINAHUD, HĐQT đề nghị đưa vào kế hoạch triển khai tái cấu trúc năm 2018 để ĐHCĐ thường niên 2018 phê duyệt kế hoạch tổng thể. - Về nội dung liên quan đến tái cấu trúc tại Công ty An Khánh JVC, đề nghị Ban điều hành tiếp tục đàm phán với đối tác theo phương án đã đề xuất, báo cáo lại HĐQT sau khi có kết quả.
2	02/2018/NQ-HĐQT	23/3/2018	- Đề nghị Ban điều hành chỉ đạo các công ty thành viên, các dự án, BQL toà nhà rà soát, kiểm tra hệ thống - quy trình phòng cháy chữa cháy; đồng thời lập kế hoạch kiểm tra rà soát PCCC định kỳ 01 quý/lần - Phê duyệt phương án thay đổi nhân sự quản lý vốn tại các đơn vị có tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty trên 50% VDL hoặc trên 100 tỷ đồng - Ghi nhận báo cáo của Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội về phương án bán hàng dự án 25 Nguyễn Huy Tường - Phê duyệt danh sách các đơn vị tư vấn định giá và tư vấn chào bán cổ phần phục vụ công tác tái cấu trúc của Tổng công ty năm 2018
3	03/2018/NQ-HĐQT	29/5/2018	- Thống nhất phê duyệt hạn mức bảo lãnh và hạn mức vay vốn lưu động tại các Ngân hàng hoạt động tại Việt Nam - Phê duyệt lựa chọn Deloitte Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2018 của công ty mẹ và các đơn vị thành viên theo danh sách kèm theo - Một số nội dung liên quan đến công tác tái cấu trúc năm 2018 của Tổng công ty - Thống nhất chủ trương sửa đổi bổ sung Quy chế quản lý đầu tư và các quy chế nội bộ của Tổng công ty - Thống nhất phương án thay đổi nhân sự đại diện vốn tại An Khánh JVC - Đề nghị Ban điều hành làm việc với đối tác tại An Khánh JVC để thống nhất sơ bộ phương án bảo lãnh cho các khoản nợ xây dựng GD1 của An Khánh JVC cho Posco E&C, Posco VN và VINACONEX - Đề nghị Ban điều hành xây dựng chi tiết kế hoạch triển khai đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu công nghệ cao Hoà Lạc - Ghi nhận nội dung báo cáo về việc đầu tư dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông - thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội
4	04/2018/NQ-HĐQT	15/8/2018	- Thống nhất chủ trương điều chỉnh pháp lý Dự án KCN CNC2 theo Nghị định 74/2017/NĐ-CP về quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với KCN Hoà Lạc. - Thống nhất chủ trương đầu tư một số hạng mục công trình thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án KCN CNC2. - Thống nhất chủ trương thành lập 02 Công ty TNHH MTV để quản lý 02 trường nghề, đề nghị BDH hoàn thiện hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất, hoàn thiện phương án thành lập Công ty, báo cáo HĐQT xem xét quyết định. - Ghi nhận nội dung báo cáo về các nội dung liên quan đến việc tổ chức lễ kỷ niệm 30 năm ngày thành lập Tổng công ty.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
5	05/2018/NQ- HĐQT	22/10/2018	- Ghi nhận báo cáo kết quả SXKD 9 tháng năm 2018 và đánh giá khả năng thực hiện kế hoạch SXKD cả năm 2018. - Thống nhất để Chủ tịch HĐQT chỉ đạo người đại diện vốn tại VINACONEX ITC tiến hành khởi kiện hành chính QĐ số 2786/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng. - Ghi nhận báo cáo về kết quả tổ chức chương trình kỷ niệm 30 năm ngày thành lập Tổng công ty.
6	06/2018/NQ- HĐQT	06/12/2018	Ngày đăng ký cuối cùng và ngày tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2019
7	07/2018/NQ- HĐQT	10/12/2018	Thông qua một số nội dung liên quan đến Đơn xin từ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Tổng công ty
8	02A/2018/QĐ- HĐQT	02/01/2018	Phê duyệt điều chỉnh dự toán chi phí đầu nối hệ thống cấp nước và chi phí vận chuyển xử lý rác thải toà chung cư 2B Vinata
9	03A/2018/QĐ- HĐQT	03/01/2018	Phê duyệt hồ sơ mời thầu gói thầu thi công xây lắp và cung cấp lắp đặt thiết bị khối nhà lớp học 4 tầng dự án cải tạo mở rộng quy mô đào tạo trường tiểu học Lý Thái Tổ
10	04/2018/QĐ- HĐQT	03/1/2018	Phê duyệt hồ sơ mời thầu gói thầu thi công xây lắp và cung cấp lắp đặt thiết bị nhà đa năng, cải tạo cảnh quan sân vườn và cải tạo sửa chữa một số hạng mục khác dự án cải tạo mở rộng quy mô đào tạo trường mầm non Lý Thái Tổ 2
11	15/2018/QĐ- HĐQT	08/01/2018	Phê duyệt phương án bán các căn hộ còn lại tại dự án 2B Vinata
12	16/2018/QĐ- HĐQT	10/01/2018	Phê duyệt chủ trương nghiên cứu đầu tư dự án hệ thống cấp nước huyện Duy Xuyên - Quảng Nam
13	19/2018/QĐ- HĐQT	15/1/2018	Phê duyệt mua 50% cổ phần của Công ty CP Bất động sản Việt Phương để thực hiện đầu tư dự án toà nhà hỗn hợp tại 209 Ngô Gia Tự - Bắc Ninh
14	65/2018/QĐ- HĐQT	02/2/2018	Quyết toán quỹ lương năm 2017 của cơ quan Tổng công ty
15	70/2018/QĐ- HĐQT	13/2/2018	Cử TGĐ Đỗ Trọng Quỳnh; PTGD Trần Tuấn Anh đi công tác nước ngoài tại Australia
16	73/2018/QĐ- HĐQT	28/2/2018	Thay đổi nhân sự quản lý vốn, tham gia HĐQT tại Công ty cổ phần VIMECO và Xi măng Cẩm Phả
17	74/2018/QĐ- HĐQT	28/2/2018	Thay đổi nhân sự quản lý phần vốn, tham gia HĐQT tại Công ty cổ phần VINAHUD, VINACONEX VCTD
18	89/2018/QĐ- HĐQT	13/3/2018	Ngày đăng ký cuối cùng và ngày tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên của Tổng công ty năm 2018
19	100/2018/QĐ- HĐQT	23/3/2018	Ủy quyền nhân sự quản lý phần vốn của Tổng công ty tại Nedi 2

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
20	100A/2018/ QĐ-HĐQT	23/3/2018	Ủy quyền nhân sự quản lý phần vốn của Tổng công ty tại VINACONEX VCTD
21	101/2018/QĐ- HĐQT	23/3/2018	Ủy quyền nhân sự quản lý phần vốn của Tổng công ty tại Công ty xây dựng Đà Nẵng
22	101A/2018/ QĐ-HĐQT	23/3/2018	Ủy quyền nhân sự quản lý phần vốn của Tổng công ty tại Công ty VINACONEX 1
23	102A/2018/ QĐ-HĐQT	23/3/2018	Ủy quyền nhân sự quản lý phần vốn tại VIMECO
24	103/2018/QĐ- HĐQT	23/3/2018	Phê duyệt phương án cử lại nhân sự quản lý phần vốn của Tổng công ty tại VINACONEX 11
25	103A/2018/ QĐ-HĐQT	23/3/2018	Ủy quyền nhân sự quản lý vốn của Tổng công ty tại Công ty CP Xi măng Cẩm Phả
26	106A/2018/ QĐ-HĐQT	27/3/2018	Ủy quyền nhân sự quản lý vốn của Tổng công ty tại VINACONEX ITC
27	112/2018/QĐ- HĐQT	29/3/2018	Phê duyệt phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của VIMECO
28	114/2018/QĐ- HĐQT	29/3/2018	Phương án tăng vốn điều lệ Công ty TNHH MTV VINACONEX Đầu tư lên 400 tỷ đồng; góp vốn điều lệ cho Công ty bằng tiền và tài sản
29	128/2018/QĐ- HĐQT	03/4/2018	Chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư dự án khu đô thị mới Đồi Chè - Quảng Ninh tại khu 2B;3;4A;4B;5;6 khu Đồi Chè thu+ộc các phường Cao Xanh và Cao Thắng, thành phố Hạ Long
30	134A/2018/ QĐ-HĐQT	12/4/2018	Phê duyệt điều chỉnh dự toán chi phí đầu nối dự án cải tạo mở rộng quy mô đào tạo trường mầm non Lý Thái Tổ 2
31	138A/2018/ QĐ-HĐQT	16/4/2018	Phê duyệt điều chỉnh gói thầu CĐT1 "Thi công cảnh quan sân vườn ngoài nhà, kết cấu thép và hoàn thiện khác" Dự án Toà chung cư 2B
32	148/2018/QĐ- HĐQT	24/4/2018	Phê duyệt chủ trương tham gia hợp tác đầu tư dự án khu dân cư phường Tân Thuận Đông, quận 7, TP HCM
33	171/2018/QĐ- HĐQT	15/5/2018	Kéo dài thời gian giữ chức vụ PTGD đối với ông Nguyễn Ngọc Điệp
34	181/2018/QĐ- HĐQT	18/5/2018	Phê duyệt quỹ lương kế hoạch năm 2018 của cơ quan Tổng công ty
35	213/2018/QĐ- HĐQT	07/6/2018	Ủy quyền nhân sự quản lý vốn của Tổng công ty tại Công ty An Khánh JVC
36	214/2018/QĐ- HĐQT	08/6/2018	Phê duyệt hạn mức tín dụng ngắn hạn năm 2018 của Tổng công ty
37	215/2018/QĐ- HĐQT	08/6/2018	Phê duyệt chủ trương nghiên cứu lập dự án ĐTXD toà nhà hỗn hợp đỗ xe cao tầng, văn phòng, thương mại và dịch vụ tại ô đất đã xây dựng toà nhà trung tâm thời trang, khu đô thị Trung Hoà - Nhân Chính

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
38	220/2018/QĐ-HĐQT	14/6/2018	Phê duyệt phương án đầu tư (báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở) dự án hệ thống cấp nước VINACONEX - Sapa
39	221/2018/QĐ-HĐQT	14/6/2018	Cử cán bộ tham gia đoàn công tác đi khảo sát thị trường tại một số nước châu Âu
40	222/2018/QĐ-HĐQT	15/6/2018	Phê duyệt dự toán thiết kế bản vẽ thi công hạng mục: sửa chữa chống thấm mái, mặt ngoài và gia cố khắc phục hiện tượng đá ốp mặt ngoài công trình bị rơi, sơn lại mặt đứng của 04 toà nhà tại khu N05
41	223/2018/QĐ-HĐQT	15/6/2018	Phê duyệt quy chế và kế hoạch lựa chọn nhà thầu hạng mục: sửa chữa chống thấm mái, mặt ngoài và gia cố khắc phục hiện tượng đá ốp mặt ngoài công trình bị rơi, sơn lại mặt đứng của 04 toà nhà tại khu N05
42	226/2018/QĐ-HĐQT	22/6/2018	Phê duyệt không thực hiện việc mua lại phần diện tích văn phòng/thương mại dịch vụ đối với phần VINACONEX được chia quyền bán tại dự án 97-99 Láng Hạ theo phương án đã được HĐQT duyệt tại quyết định 0561A/2017/QĐ-HĐQT ngày 17/11/2017
43	227/2018/QĐ-HĐQT	25/6/2018	Phương án thanh toán cổ tức năm 2017 lần 2
44	244/2018/QĐ-HĐQT	10/7/2018	Phê duyệt đầu tư hạng mục Bể nước ngầm Dự án cải tạo mở rộng quy mô đào tạo Trường tiểu học Lý Thái Tổ thuộc KĐT mới Trung Hoà - Nhân Chính
45	253/2018/QĐ-HĐQT	20/7/2018	Chấm dứt uỷ quyền quản lý phần vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần BĐS VINACONEX
46	254/2018/QĐ-HĐQT	20/7/2018	Chấm dứt uỷ quyền quản lý phần vốn của Tổng công ty tại Công ty TNHH Thuỷ tinh pha lê Bohemia Hà Nội
47	266/2018/QĐ-HĐQT	08/8/2018	Phê duyệt quy định và kế hoạch lựa chọn nhà thầu thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch để đầu tư dự án Toà nhà hỗn hợp đỗ xe cao tầng, VPTM và DV tại ô đất đã xây dựng toà nhà Trung tâm thời trang, KĐT Trung Hoà - Nhân Chính
48	283A/2018/QĐ-HĐQT	30/8/2018	Phê duyệt gói thầu và dự toán gói thầu "Dịch vụ quản lý vận hành" Dự án toà chung cư 2B
49	295/2018/QĐ-HĐQT	06/9/2018	Kéo dài thời gian giữ chức vụ Phó TGD đối với ông Lê Doanh Yên
50	315/2018/QĐ-HĐQT	21/9/2018	Phê duyệt phương án tham gia đấu giá khu đất đấu giá đợt 1 thuộc Dự án khu dịch vụ TM, VP và dân cư thuộc KĐT Đông Hương, thành phố Thanh Hoá thuộc MBQH số 3241/QĐ-UBND ngày 07/6/2013
51	321/2018/QĐ-HĐQT	27/9/2018	Phê duyệt chủ trương giao Công ty VINACONEX Invest nghiên cứu đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Sơn Đông tại thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội và liên danh với các đối tác khác để cùng nhau thực hiện dự án
52	322/2018/QĐ-HĐQT	27/9/2018	Phê duyệt chủ trương tham gia đấu thầu để đầu tư một số dự án thành phần thuộc Dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam theo hình thức BOT

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
53	328/2018/QĐ-HĐQT	01/10/2018	Giải thể BDH tổ hợp dự án thủy điện Buôn Tua Srah
54	330A/2018/QĐ-PTNL	02/10/2018	Cử cán bộ đi công tác nước ngoài
55	343/2018/QĐ-HĐQT	24/10/2018	Cử cán bộ đi công tác nước ngoài
56	357/2018/QĐ-HĐQT	05/11/2018	Uỷ quyền nhân sự quản lý vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần VIWACO
57	358/2018/QĐ-HĐQT	05/11/2018	Uỷ quyền nhân sự quản lý vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần VINACONEX P&C
58	368/2018/QĐ-HĐQT	14/11/2018	Bổ nhiệm lại chức vụ Phó TGD đối với ông Dương Văn Mậu
59	401/2018/QĐ-HĐQT	06/12/2018	Ngày đăng ký cuối cùng và ngày tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2019
60	405/2018/QĐ-HĐQT	13/12/2018	Thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh và Người đại diện theo pháp luật

## TIỂU BAN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Tiểu ban Thư ký - Tổng hợp

Ông Nguyễn Quốc Huy - Phó giám đốc Ban Phát triển nhân lực - Trưởng Tiểu ban (Kiêm nhiệm)  
 Ông Nguyễn Duy Hiếu - Thư ký Tổng giám đốc - Thành viên (Kiêm nhiệm)  
 Bà Đinh Nguyễn Thu Trang - TP Đối ngoại & Quan hệ cổ đông Ban Đối ngoại - Pháp chế - Thành viên (Kiêm nhiệm)  
 Ông Hoàng Thiệu Bảo - PTP Đấu thầu & Quản lý dự án Ban Xây dựng - Thành viên (Kiêm nhiệm)  
 Ông Đinh Trung Anh - Thành viên (Chuyên trách)

#### Nhiệm vụ:

Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị; dự thảo Biên bản và Nghị quyết họp Hội đồng quản trị; cập nhật đầy đủ các thông tin cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát; Soạn thảo thư tín, văn bản, quyết định của Hội đồng quản trị Tổng công ty và các thỏa thuận của Tổng công ty gửi các công ty thành viên.



# THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

## TRƯỚC NGÀY 11/01/2019



Ông **Đặng Thanh Huân**  
Trưởng Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1964



Bà **Nguyễn Thị Quỳnh Trang**  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1979



Bà **Kiều Bích Hoa**  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1983



Ông **Nguyễn Minh Quang**  
Thành viên Ban Kiểm soát đến ngày 17/4/2018  
Sinh năm 1986

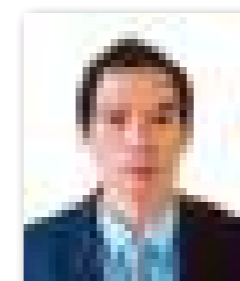


Ông **Bùi Anh Vũ**  
Thành viên Ban Kiểm soát từ ngày 17/4/2018  
Sinh năm 1989



Ông **Vũ Hồng Tuấn**  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1967

## TỪ NGÀY 11/01/2019



Ông **Vũ Văn Mạnh**  
Trưởng Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1972



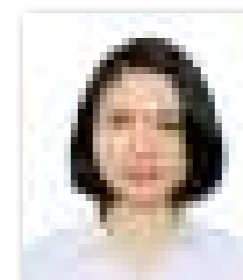
Ông **Chu Quang Minh**  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1984



Ông **Nguyễn Xuân Đại**  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1974



Ông **Trần Trung Dũng**  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1972



Bà **Trần Thị Kim Oanh**  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Sinh năm 1977



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## I. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát đã thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ của Đại hội đồng Cổ đông giao cụ thể:

- Ban Kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý, năm để đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT, Tổng giám đốc tuân thủ theo các quy định của pháp luật và Điều lệ của Tổng công ty;
- Theo dõi, giám sát việc công bố thông tin của Tổng công ty và các đơn vị thành viên theo đúng quy định của Pháp luật về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty đại chúng: Công bố các BCTC cả năm 2017; BCTC quý, 6 tháng năm 2018; Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018; các thông tin liên quan đến công tác thay đổi nhân sự chủ chốt; các thông tin liên quan đến việc thoái vốn của Tổng công ty tại các đơn vị thành viên... theo quy định của Pháp luật;
- Kiểm tra, đánh giá việc thực hiện chức năng kiểm soát và đề ra chương trình kiểm soát; thảo luận, kiểm tra toàn bộ hoạt động của Tổng Công ty;
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát

việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của Tổng công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc.

- Tham gia ý kiến và đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Tổng công ty.
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, đồng thời phối hợp với Công ty kiểm toán độc lập trong công tác soát xét và kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2017 và năm 2018.
- Kiểm tra, giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên đối với HĐQT và Ban Giám đốc Tổng công ty.
- Phối hợp với các Ban chức năng của Tổng công ty thẩm định tài liệu, đề xuất đơn vị kiểm toán độc lập để Người đại diện vốn biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên các công ty thành viên.
- Tham gia giám sát công tác kiểm kê tài sản cuối năm của Tổng công ty và các đơn vị thành viên.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

## II. SỰ PHỐI HỢP VỚI HĐQT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Tổng công ty, thể hiện:

- Đại diện Ban kiểm soát đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT Tổng công ty,
- Đại diện Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp giao ban tuần, giao ban tháng và các cuộc họp quan trọng khác của Ban Tổng giám đốc Tổng công ty; được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành

Tổng công ty.

- Các Phiếu xin ý kiến, tờ trình HĐQT và các tài liệu, biên bản họp, Nghị quyết, Quyết định của Tổng công ty, các thông tin khác được gửi tới Ban kiểm soát cùng thời gian và theo phương thức như với thành viên HĐQT.
- Ban kiểm soát được Ban điều hành cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động của Tổng công ty theo yêu cầu bằng văn bản (của Ban kiểm soát).

## III. CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2018

Kỳ họp	Nội dung	Số lượng thành viên tham dự	Kết quả
Quý I/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và hoạt động của Tổng Công ty nói chung trong năm 2017 bao gồm:               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Điều hành</li> <li>+ Thẩm định báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty trong năm 2017</li> </ul> </li> <li>- Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát Tổng công ty trình ĐHĐCĐ thường niên 2018.</li> </ul>	5	Thống nhất 100%
Quý II/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và hoạt động của Tổng Công ty nói chung trong Quý I năm 2018</li> <li>- Thảo luận, kiến nghị HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC riêng, hợp nhất 6 tháng, cả năm 2018 của Tổng công ty và các đơn vị thành viên, trên cơ sở danh sách các đơn vị kiểm toán đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.</li> </ul>	5	Thống nhất 100%
Quý III/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và hoạt động của Tổng Công ty nói chung trong 6 tháng đầu năm 2018 bao gồm:               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Điều hành</li> <li>+ Kiểm tra, đánh giá công tác công bố thông tin của Tổng công ty (Báo cáo quản trị 6 tháng, BCTC bán niên 2018...)</li> <li>+ Soát xét BCTC 6 tháng đầu năm</li> <li>+ Các công tác khác.</li> </ul> </li> </ul>	5	Thống nhất 100%

# THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Ghi chú:

- Đối với các thành viên HĐQT, BKS chuyên trách: hưởng lương từ quỹ lương của Tổng công ty
- Đối với các thành viên HĐQT, BKS kiêm nhiệm: hưởng thù lao từ quỹ thù lao được ĐHĐCĐ phê duyệt
- Đối với các thành viên Ban điều hành kiêm nhiệm tham gia HĐQT: hưởng lương đối với chức danh Ban điều hành (chuyên trách) và một phần thù lao cho chức danh kiêm nhiệm HĐQT.
- Chi tiết thù lao của thành viên HĐQT và Ban điều hành (bao gồm cả những người nắm giữ vị trí điều hành) được phân chia theo tỷ lệ phần trăm vào các loại sau: (1) Lương; (2) Thưởng; (3) Thù lao và các quỹ đã được trả dựa trên kết quả hoạt động của Công ty.

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ thu nhập từ Lương	Tỷ lệ thu nhập từ Thưởng	Tỷ lệ thu nhập từ Thù lao	Tổng cộng	Ghi chú
I	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH</b>						
1	Nguyễn Anh Tùng	Thành viên HĐQT	94.83%	5.17%		100%	Hưởng lương thành viên HĐQT chuyên trách từ Quỹ lương cán bộ quản lý Tổng công ty
2	Đặng Thanh Huấn	Trưởng Ban kiểm soát	94.35%	5.65%		100%	Hưởng lương Trưởng ban kiểm soát từ Quỹ lương cán bộ quản lý chuyên trách Tổng công ty
II	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT KHÔNG CHUYÊN TRÁCH</b>						
1	Nguyễn Đức Chi	Chủ tịch HĐQT		30.75%	69.25%	100%	Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm. Thù lao chuyển trả cho TCT SCIC
2	Đỗ Trọng Quỳnh	TV HĐQT - Tổng giám đốc	86.03%	5.41%	8.55%	100%	Thôi chức danh Tổng giám đốc Tổng công ty từ ngày 13/12/2018. Thành viên HĐQT, Bí thư Đảng ủy TCT. Hưởng lương từ Quỹ lương cán bộ quản lý Tổng công ty
3	Lê Đăng Dũng	Thành viên HĐQT	0.00%	35.18%	64.82%	100%	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm. Thù lao chuyển trả cho Tập đoàn Viettel
4	Nghiêm Phương Nhi	Thành viên HĐQT	0.00%	30.75%	69.25%	100%	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm. Thù lao chuyển trả cho Tập đoàn Viettel
5	Phạm Văn Hải	Thành viên HĐQT	0.00%	30.75%	69.25%	100%	
6	Trần Tuấn Anh	Thành viên HĐQT, Phó TGD	84.94%	5.30%	9.76%	100%	Hưởng lương từ Quỹ lương cán bộ quản lý Tổng công ty
7	Vũ Hồng Tuấn	Thành viên BKS	0.00%	35.18%	64.82%	100%	Thành viên BKS kiêm nhiệm. Thù lao chuyển trả cho TCT SCIC
8	Kiều Bích Hoa	Thành viên BKS	0.00%	35.18%	64.82%	100%	Thành viên BKS kiêm nhiệm. Thù lao chuyển trả cho TCT SCIC
9	Nguyễn Minh Quang	Thành viên BKS	0.00%	0.00%	100.00%	100%	Thành viên BKS kiêm nhiệm đến 17/4/2018. Thù lao chuyển trả cho Tập đoàn Viettel.
10	Bùi Anh Vũ	Thành viên BKS	0.00%	18.17%	81.83%	100%	Thành viên BKS kiêm nhiệm từ 17/4/2018. Thù lao chuyển trả cho Tập đoàn Viettel (thay cho ông Nguyễn Minh Quang)
11	Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Thành viên BKS	88.10%	5.60%	6.30%	100%	Thành viên BKS kiêm nhiệm.
III	<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG TỔNG CÔNG TY</b>						
1	Nguyễn Xuân Đông	Tổng giám đốc	100.00%	0.00%	0.00%	100%	Được bổ nhiệm chức danh Tổng giám đốc Tổng công ty từ ngày 13/12/2018
2	Nguyễn Ngọc Diệp	Phó Tổng giám đốc	94.20%	5.80%	0.00%	100%	
3	Lê Doanh Yên	Phó Tổng giám đốc	93.67%	6.33%	0.00%	100%	
4	Thân Thế Hà	Phó Tổng giám đốc	94.02%	5.98%	0.00%	100%	
5	Dương Văn Mậu	Phó Tổng giám đốc	94.13%	5.87%	0.00%	100%	
6	Vũ Nhất	Kế toán trưởng	94.13%	5.87%	0.00%	100%	

# 4 BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH



# THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH



## Ông Đỗ Trọng Quỳnh

Tổng giám đốc đến ngày 13/12/2018

Sinh năm 1962

1985 - 1995: Công ty Xây dựng nhà ở số 3 - Sở Xây dựng Hà Nội  
1995 - 2014: Đội trưởng đội xây dựng 208, Tổng giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần xây dựng số 2.  
2014 - 2015: Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX  
2015 - 2018: Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX  
2018 - 2019: Thành viên HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX



## Ông Nguyễn Xuân Đông

Tổng giám đốc từ ngày 13/12/2018

Sinh năm 1966

1988 - 1991: Nhà máy Bê tông Xuân Mai  
1992 - 2001: Chỉ huy trưởng Công ty Xây dựng Phát triển Nông thôn 8  
2001 - 2018: Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty TNHH An Quý Hưng  
2018 - nay: Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX; Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty TNHH An Quý Hưng



## Ông Trần Tuấn Anh

Phó Tổng giám đốc đến ngày 11/01/2019

Sinh năm 1973

1995 - 1997: Tổng công ty Cơ khí xây dựng Việt Nam  
1997 - 2002: Công ty cơ giới lắp máy và xây dựng  
2002 - 2016: Trưởng phòng Kế hoạch kỹ thuật, Giám đốc Trung tâm XNKXD, Ủy viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP VIMECO  
2016 - 2019: Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



## Ông Nguyễn Ngọc Điệp

Phó Tổng giám đốc đến ngày 28/02/2019

Sinh năm 1959

1980 - 1984: Binh đoàn 12  
1984 - 1988: Xí nghiệp thi công cơ giới số 13, Liên hiệp các Xí nghiệp thi công cơ giới, Ban hợp tác Lao động Bộ Xây dựng  
1988 - 1994: Phó Giám đốc Công ty VINASERCO-PRAHA trực thuộc Tổng công ty VINACONEX  
1994 - 2019: Trưởng Phòng Tổ chức lao động, Giám đốc Trung tâm Xuất khẩu lao động, Trợ lý Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty VINACONEX



## Ông Thân Thế Hà

Phó Tổng giám đốc

Sinh năm 1969

1992 - 2000: Phòng Kinh doanh Tổng công ty VINACONEX  
2000 - 2002: Phó giám đốc Trung tâm kinh doanh  
2002 - 2003: Phó tổng giám đốc Công ty đầu tư thương mại Tràng Tiền  
2003 - 2007: Phó Giám đốc, Giám đốc Trung tâm XKLD và TM VINACONEX thuộc Tổng công ty  
2007 - 2014: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Nhân lực và Thương mại VINACONEX  
2010 - 2012: Tổng giám đốc Công ty CP Xi măng Cẩm Phả  
2014 - nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



## Ông Dương Văn Mậu

Phó Tổng giám đốc

Sinh năm 1978

2001 - 2004: Trung tâm nghiên cứu thiết kế và ứng dụng công nghệ mới R&D - thuộc VINACONEX  
2004 - 2008: Công ty CP Bê tông và XD VINACONEX Xuân Mai  
2008 - 2013: Giám đốc Công ty CP Tư vấn Thiết kế VINACONEX Xuân Mai  
2013: Tổng giám đốc Công ty CP Bê tông và Xây Dựng VINACONEX Xuân Mai  
2013 - nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



## Ông Lê Doanh Yên

Phó Tổng giám đốc

Sinh năm 1959

1983 - 1991: Xí nghiệp thi công cơ giới số 12 - Liên hiệp các Xí nghiệp Thi công cơ giới, LICOGI  
1992 - 2002: Phòng Kế hoạch - Thống kê và Tổng hợp; Phòng Đầu tư tại Tổng công ty VINACONEX  
2002 - 2012: Phó tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc thứ nhất Công ty Liên doanh Vinata  
2012 - 2013: Trợ lý Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX  
2013 - nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



## Ông Nguyễn Hữu Tới

Phó Tổng giám đốc từ ngày 30/01/2019

Sinh năm 1959

1980 - 1998: Công ty Xây dựng số 5-Nam Định  
1998 - 2000: Giám đốc Chi nhánh xây dựng 504 - Công ty Cơ khí và xây lắp số 12  
2000: Phó Giám đốc Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12  
2001 - 2019: Phó Giám đốc, Giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty Xây dựng số 12 (VINACONEX 12)  
2019 - nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX

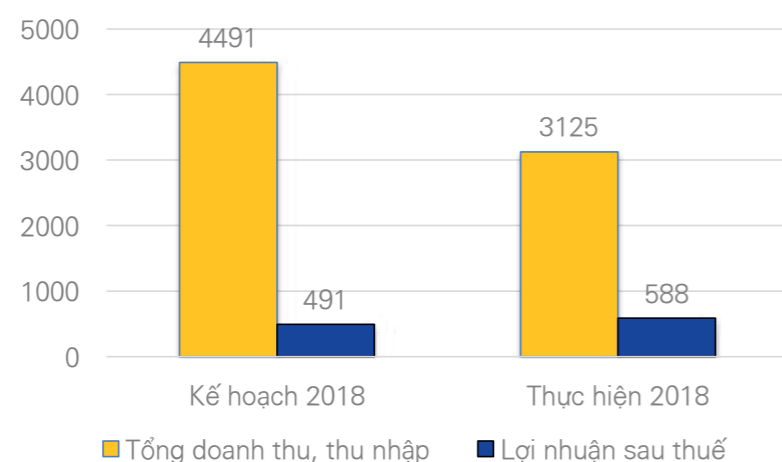
# PHẦN 1: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

## I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

### 1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chính so với Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty Mẹ:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Đạt tỷ lệ %
Tổng doanh thu, thu nhập	4.491	3.125	70%
Lợi nhuận sau thuế	491	588	120%
Tỷ lệ cổ tức	12%	12%	100%



Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ năm 2018: Doanh thu đạt 70% và lợi nhuận sau thuế đạt 120% so với kế hoạch đã được Đại hội cổ đông năm 2018 thông qua.

Doanh thu hoạt động xây lắp đạt thấp so với kế hoạch (59,1%) là nguyên nhân dẫn đến Tổng doanh thu của Công ty mẹ không đạt kế hoạch. Nguyên nhân chính do các dự án của chủ đầu tư triển khai chậm (vướng mắc ở thủ tục đất đai, thủ tục đầu tư), trong đó có cả các dự án đầu tư của Tổng công ty như dự án 93 Láng Hạ, dự án khu đô thị An Khánh... Mức độ cạnh tranh trong ngành xây dựng không giảm phần khốc liệt, ngoài các đối thủ truyền thống như HBC, Coteccons, Cofico, Tổng công ty Xây dựng số 1 (CC1) thì những doanh nghiệp với quy mô nhỏ

hơn cũng muốn mở rộng thị phần như Descon, Dững Tiến, An Phong, AGC..., đã ảnh hưởng tới kết quả trúng thầu của Tổng Công ty.

Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua có hoạt động thoái vốn tại các công ty con, công ty liên kết. Nhưng do các cổ đông nhà nước SCIC và VIETTEL có kế hoạch thoái toàn bộ vốn tại Tổng công ty nên kế hoạch thoái vốn tại các công ty con, công ty liên kết không thực hiện. Dù vậy, các hoạt động sản xuất kinh doanh khác được tăng cường, lợi nhuận tăng so với kế hoạch nên tổng chung lại, Tổng công ty vẫn hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận năm. Đây là một nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành kinh doanh năm 2018.

## 2. Đánh giá tình hình hoạt động ở những lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính:

### LĨNH VỰC XÂY LẮP



Năm 2018, mặc dù nỗ lực trong việc tìm kiếm nguồn công việc mới và triển khai các dự án hiện có, nhưng tỷ lệ thực hiện của hoạt động xây lắp chưa đạt kỳ vọng mà Lãnh đạo Tổng Công ty mong muốn. Tới thời điểm báo cáo, Tổng Công ty đã ký được giá trị hợp đồng mới là 3.904,7 tỷ đồng, hiện tại đang tiếp tục thương thảo các hợp đồng mới với giá trị lớn. Các gói thầu mới ký kết có giá trị lớn phải kể đến dự án Mikazuki Đà Nẵng (920 tỷ đồng), Sunrise Bay Đà Nẵng (250 tỷ đồng), gói thầu 14 Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi (279,5 tỷ đồng), các công trình Mapletree Bắc Ninh, Bình Dương (760 tỷ đồng), dự án 21 Lê Văn Lương (328 tỷ đồng), tòa nhà VIETTEL Quảng Ninh (160,3 tỷ đồng)..., tạo nguồn công việc và tăng giá trị doanh thu - lợi nhuận xây lắp trong những tháng cuối năm và chuyển tiếp sang năm 2019. Các công trình, dự án do Tổng Công ty tham gia thi công trong năm 2018 đã đảm bảo được tiến độ, chất lượng, an toàn lao động và được chủ đầu tư đánh giá cao.



### KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



Hoạt động Bất động sản bước đầu khởi sắc, năm 2018 đã ghi nhận một phần doanh thu, lợi nhuận từ dự án 2B Vinata, dự án Bohemia - 25 Nguyễn Huy Tưởng... Thực hiện các dự án liên doanh, liên danh để tạo dòng tiền/lợi nhuận xây lắp như: dự án 97-99 Láng Hạ (Liên danh với Petrowaco), dự án khu ĐTM Splendor - BT5 tại An Khánh (Liên danh với Phú Long)...

Bên cạnh các dự án đã triển khai, trong năm Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng sau một thời gian dài vướng mắc tại Dự án 93 Láng Hạ để khởi công xây dựng năm 2019; Tích cực tìm hướng đầu tư khai thác dự án khu Công nghệ cao Hòa Lạc, thủ tục cấp GCNQSD đất tại các trường Lý Thái Tổ, làm việc với UBND Hải Phòng hủy quyết định thu hồi dự án Cát Bà Amatina mà VINACONEX là cổ đông giữ vốn chi phối.



**HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VỐN**



Năm 2018, riêng khoản cổ tức thu được từ các đơn vị là 323,8 tỷ đồng, tăng thêm 69,6 tỷ đồng so với kế hoạch năm và tăng 209,2 tỷ đồng so với thực hiện năm 2017. Công tác kiểm tra, giám sát các đơn vị được thực hiện nghiêm túc, kiểm soát tốt chi phí trích lập tăng giá trị hoàn nhập so với kế hoạch đề ra.



**HOẠT ĐỘNG KHÁC**

Hệ thống giáo dục cụm trường Lý Thái Tổ được duy trì hiệu quả, hàng năm mang lại nguồn lợi nhuận ổn định đóng góp vào hiệu quả chung của Tổng công ty. Năm 2018, hoạt động cho thuê tài sản hoàn thành sau đầu tư tiếp tục được quản lý và khai thác tốt, tỷ lệ cho thuê gần như phủ kín 100% tại các tòa VINACONEX Tower - 34 Láng Hạ, Trung tâm thời trang, Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Khu ĐTM N05 Đông Nam Trần Duy Hưng, Tòa nhà 47 Điện Biên Phủ - TP Hồ Chí Minh, Tòa Nhà văn phòng Miền Trung - Đà Nẵng.. Ngoài ra, trong năm 2018 Tổng công ty có các khoản lãi từ hoàn nhập dự phòng bảo hành dự án No5 (29,7 tỷ đồng), hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi (30,1 tỷ đồng)...

Các yếu tố chi phí năm 2018 không làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tổng công ty, được duy trì ở mức phù hợp, thấp hơn năm trước:

- Chi phí lãi vay năm 2018 là 33,4 tỷ đồng chiếm 1% Tổng doanh thu, giảm 53% so với 2017
- Chi phí quản lý DN là 83 tỷ đồng, chiếm 2,6% Tổng doanh thu, giảm 31% so với 2017

**3. Tình hình tài chính:**

Các chỉ số tài chính của Tổng Công ty ở thời điểm cuối năm có sự biến động nhẹ so với thời điểm đầu năm; trong đó khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn tăng so với đầu năm, điều này làm giảm rủi ro khả năng thanh toán các khoản nợ của Tổng Công ty, hệ số nợ giảm đảm bảo độ an toàn, ổn định. Các chỉ số tài chính đạt tỷ lệ tốt đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư BĐS và Xây dựng. Năm 2018, cũng như các năm trước đây, toàn bộ các khoản nợ vay các tổ chức tín dụng, Ngân

hàng của Công ty Mẹ đều được thanh toán đúng hạn. Cho đến nay, tại Công ty Mẹ không có nợ quá hạn, nợ xấu. Kết thúc năm tài chính 2018, nợ phải trả của Công ty Mẹ là 3.161 tỷ đồng giảm 1.206,64 tỷ đồng so với năm 2017 (27,6%). Trong đó nợ ngắn hạn giảm 1.159,95 tỷ đồng và nợ dài hạn giảm 46,68 tỷ đồng. Công ty Mẹ không có khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ nên hiện tại sự biến động về chênh lệch tỷ giá hối đoái không có ảnh hưởng xấu đến các khoản công nợ phải trả tại Công ty Mẹ.

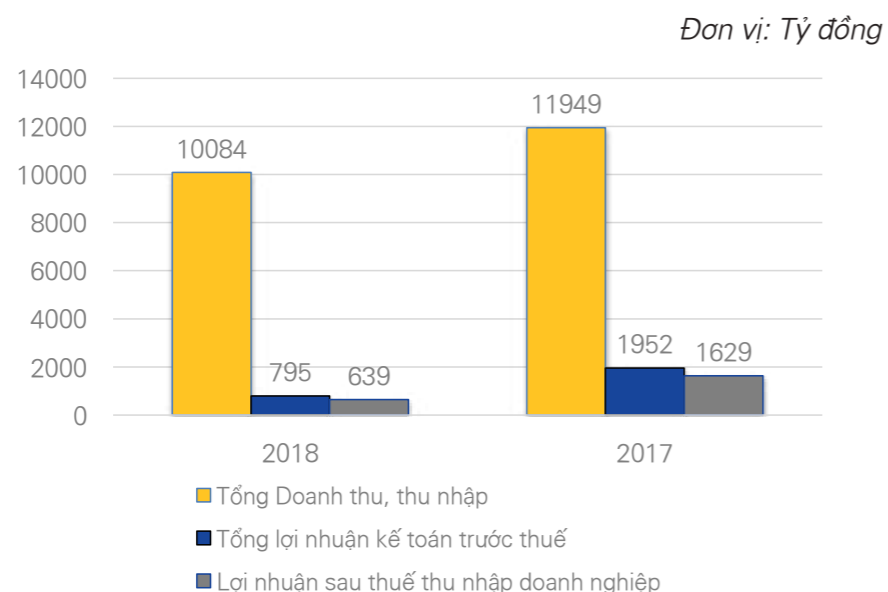
**4. Kết quả kinh doanh hợp nhất Tổng công ty năm 2018:**

Năm 2018, Tổng doanh thu hợp nhất toàn Tổng công ty đạt 10.084 tỷ đồng, bằng 84,4% so với năm 2017, trong đó doanh thu từ hoạt động Xây lắp, kinh doanh Bất động sản, sản xuất VLXD và các dịch vụ cho thuê mặt bằng, tư vấn, giáo dục đạt 9.731 tỷ đồng chiếm 96,5% Tổng doanh thu của toàn Tổng công ty; đảm bảo toàn Tổng công ty vận hành theo định hướng hoạt động chính là Xây dựng và Kinh doanh BĐS kết hợp với các ngành bổ trợ khác. Lợi nhuận hợp nhất năm 2018 đạt 795 tỷ đồng, bằng 39,2% so với năm 2017. Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2018 (về doanh thu và lợi nhuận) thấp hơn so với thực hiện năm 2017, do năm 2017 Tổng Công ty có khoản thu nhập lớn bất thường từ việc thoái vốn

100% phần vốn góp tại Công ty cổ phần nước sạch VIWASUPCO. Mặc dù gặp nhiều khó khăn trong quá trình triển khai các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, nhưng nhìn chung hoạt động sản xuất của các đơn vị trong hệ thống tương đối ổn định. Các đơn vị đã tranh thủ các cơ hội để triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh, bám sát kế hoạch đặt ra và có sự tăng trưởng so với thực hiện năm 2017. Có 04 công ty thành viên đã đạt doanh thu trên 1.000 tỷ đồng (VC2, VC9, VC25, VIMECO); những đơn vị có lợi nhuận tăng trên 50% so với kế hoạch năm (VIWACO 162,2%, VINACONEX Dung Quất 196,3%, NEDI 2 151%, P&C 164%, VINAHUD 152%)

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	% thay đổi
Tổng Doanh thu, thu nhập	10.084	11.949	84,4%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	795	1.952	40,7%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	639	1.629	39,2%



## II. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2018

### 1. Công tác quản trị:

Ban điều hành nỗ lực thực hiện các Nghị quyết do HĐQT giao, phối hợp với Ban Kiểm soát trong các hoạt động để đảm bảo tuân thủ các quy định của nội bộ và Pháp luật. Ban điều hành Tổng Công ty đã bám sát kế hoạch được giao, kiểm soát tình hình triển khai các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh. Các số liệu quản trị và những vướng mắc trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh được cập nhật

hàng tuần, hàng tháng,... giúp Ban điều hành có thông tin đa chiều, toàn diện và đưa ra các quyết định chỉ đạo kịp thời. Nâng cao trách nhiệm, phối hợp chặt chẽ giữa các phòng ban, giữa Công ty mẹ và các công ty con, các công ty liên kết, góp vốn để hỗ trợ về tài chính, triển khai đầu tư và các hoạt động khác bổ trợ nhau.



### 2. Công tác tổ chức nhân sự:

Sau khi hoàn tất quá trình chuyển đổi toàn bộ sở hữu vốn nhà nước sang chủ sở hữu mới, Tổng Công ty đã tiến hành toàn diện công tác kiện toàn nhân sự, từ Lãnh đạo cấp cao tới các nhân sự mới của Ban điều hành, Ban chức năng, luân chuyển cán bộ giữa Công ty Mẹ và các đơn vị thành viên để đảm nhận các vị trí chủ chốt. Đến thời điểm hiện tại, bộ máy quản lý của Tổng Công ty đã tương đối hoàn thiện. Bên cạnh đó, Tổng Công ty tiếp tục tuyển dụng nhiều nhân sự mới để đáp ứng nhu cầu phát triển của Tổng Công ty trong thời gian tới. Tổng lao động bình quân

trong năm 2018 của Công ty mẹ 632 người, thu nhập bình quân 23,59 triệu đồng/người/tháng. Lao động toàn Tổng công ty 15.588 người, thu nhập bình quân 9,96 triệu đồng/người/tháng.

### THU NHẬP BÌNH QUÂN

Công ty Mẹ:  
**23,59 triệu đồng/người/tháng**  
 Toàn Tổng công ty:  
**9,96 triệu đồng/người/tháng**

### 3. Quan hệ với các tổ chức và trách nhiệm xã hội:

Năm 2018 đánh dấu bước ngoặt lớn của Tổng Công ty kỷ niệm 30 năm hình thành và phát triển, đồng thời thực hiện chuyển giao phần vốn góp của Nhà nước cho cổ đông bên ngoài. Tổng công ty duy trì tốt quan hệ với các tổ chức Đảng, Đoàn, Đoàn thanh niên vận động và tuyên truyền Người lao động hỗ trợ công tác chuyển giao vốn Nhà Nước, cũng như thể hiện trách nhiệm xã hội như ủng hộ người nghèo, xây dựng trường học cho trẻ em vùng cao...





## PHẦN 2: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

Bước sang năm 2019, với đội ngũ lãnh đạo tâm huyết, tầm nhìn hoàn toàn mới, Tổng Công ty định hướng: đẩy mạnh tìm kiếm các cơ hội đầu tư, coi đầu tư là lĩnh vực then chốt, đặc biệt là Bất động sản phân khúc cao cấp, kèm theo đó nắm bắt cơ hội xây lắp để tạo ra công ăn việc làm, đảm bảo thu nhập cho người lao động, nâng cao thương hiệu, vị thế của VINACONEX trong ngành.



### 1. CÁC KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ KINH DOANH TRỌNG ĐIỂM

Năm 2019, Công ty mẹ và toàn Tổng công ty sẽ tập trung đầu tư các dự án hiện sẵn có và tìm kiếm các dự án mới tại các thành phố, địa phương có tiềm năng như: Quảng Ninh, Quảng Nam, Quy Nhơn, Nha Trang, Hồ Chí Minh,... Cụ thể:

- Tiếp tục mở bán và bàn giao nốt các căn hộ tại dự án 2B Vinata, dự án Bohemia 25 Nguyễn Huy Tường và 97-99 Láng Hạ, đồng thời, triển khai chăm sóc khách hàng sau bán hàng để đảm bảo uy tín, thương hiệu, mang lại hiệu quả cao cho Tổng Công ty.

- Đầu tư xây dựng khu chung cư cao cấp xứng tầm với vị trí tọa lạc tại 93 Láng Hạ

- Tăng tốc thu hút đầu tư vào Khu Công nghệ cao Hòa Lạc (277 ha), tìm kiếm các giải pháp để thúc đẩy công tác GPMB, đầu tư hạ tầng, sẵn sàng hợp tác với các đối tác để thông qua các chương trình xúc tiến đầu tư trong nước, nước ngoài theo mục tiêu của Chính Phủ.

- Triển khai xây dựng khu đô thị Splendor (246 ha) trở thành khu đô thị kiểu mẫu xanh - sạch - đẹp - hiện đại Phía Tây Hà Nội (Liên doanh An Khánh);

- Quy hoạch và thiết kế khu đô thị Cát Bà Amaina (272 ha) tại đảo Cát Bà - Hải Phòng hướng tới phân khúc BĐS cao cấp kết hợp nghỉ dưỡng tại Miền Bắc (VINACONEX ITC);

- Triển khai đầu tư dự án tòa chung cư D9 Thanh Xuân (2.673 m<sup>2</sup>), phấn đấu cuối năm 2019 có thể mở bán cho các khách hàng quan tâm. Đầu tư nhà xưởng sửa chữa bảo dưỡng máy móc thiết bị thi công cho toàn Tổng công ty tại (2,2 ha) đất tại khu công nghiệp Đan Phượng (VINACONEX 1);

- Đẩy mạnh GPMB và triển khai đầu tư các dự án Khu đô thị mới Thiên Ân (1,9 ha), khu dân cư Ngân Câu ( 32,7 ha), Khu đô thị số 3 (34,5 ha) và dự án Việt khóp nối Đông Á (2,3ha) (VINACONEX 25);

- Xin chủ trương đầu tư văn phòng kết hợp chung cư trên mảnh đất 3.506 m<sup>2</sup> tại 442 Lê Hồng Phong - Nha Trang, đầu tư nhà kho trên khu đất 6.080 m<sup>2</sup> tại Hòn Dung - Nha Trang (VINACONEX 17);

- Tiếp tục triển khai dự án Nghi Phú - Nghệ An (6,76 ha), dự án Ninh Bình ( 2,47 ha), dự án Chi Đông - Mê Linh (68,86 ha) (VINACONEX 9);

- Xúc tiến công tác nghiên cứu, tìm kiếm phát triển dự án, tập trung ở dự án khu đô thị mới Đồi Chè, Cao Xanh, Quảng Ninh (136,5 ha), các dự án khu đô thị tại Thành phố Móng Cái, Hải Dương, Bình Định, Quảng Nam, các dự án tại khu vực phía Nam... để có nguồn việc gối đầu cho năm 2019 và các năm tiếp theo.

- Bên cạnh lĩnh vực đầu tư cốt lõi, VINACONEX tiếp tục mở rộng quan hệ với các đối tác trong và ngoài nước, tìm kiếm, tham gia dự thầu các gói thầu hiệu quả trong nước và quốc tế, mở rộng thị trường xây lắp ở khu vực miền Trung, miền Nam, đặc biệt là tiếp xúc với các đối tác đại diện vốn FDI.

- Tích cực tham gia chào giá các dự án theo mô hình thiết kế tổng thầu thi công EPC, tiến tới hình thành và hoàn thiện dần mô hình triển khai song hành D&B (Design & Build); Nghiên cứu mô hình hóa dần các dự án thông qua hệ thống phần mềm quản lý BIM.

- Tiếp tục làm tốt công tác thu hồi công nợ, hồ sơ thanh toán của các công trình.

- Kien toàn mô hình tổ chức điều hành, nâng cao năng lực quản lý điều hành của các Ban điều hành dự án của Tổng Công ty cũng như các đơn vị thành viên để tối ưu hóa việc quản lý dự án, tăng tính hiệu quả của dự án.

- Đặc biệt quan tâm đến vấn đề an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ, tổ chức tốt môi trường sống cho công nhân trên công trường, không để xảy ra bất kỳ vụ tai nạn nghiêm trọng nào; Nâng cao thương hiệu, hình ảnh của VINACONEX trên các công trường xây dựng, dự án đầu tư.

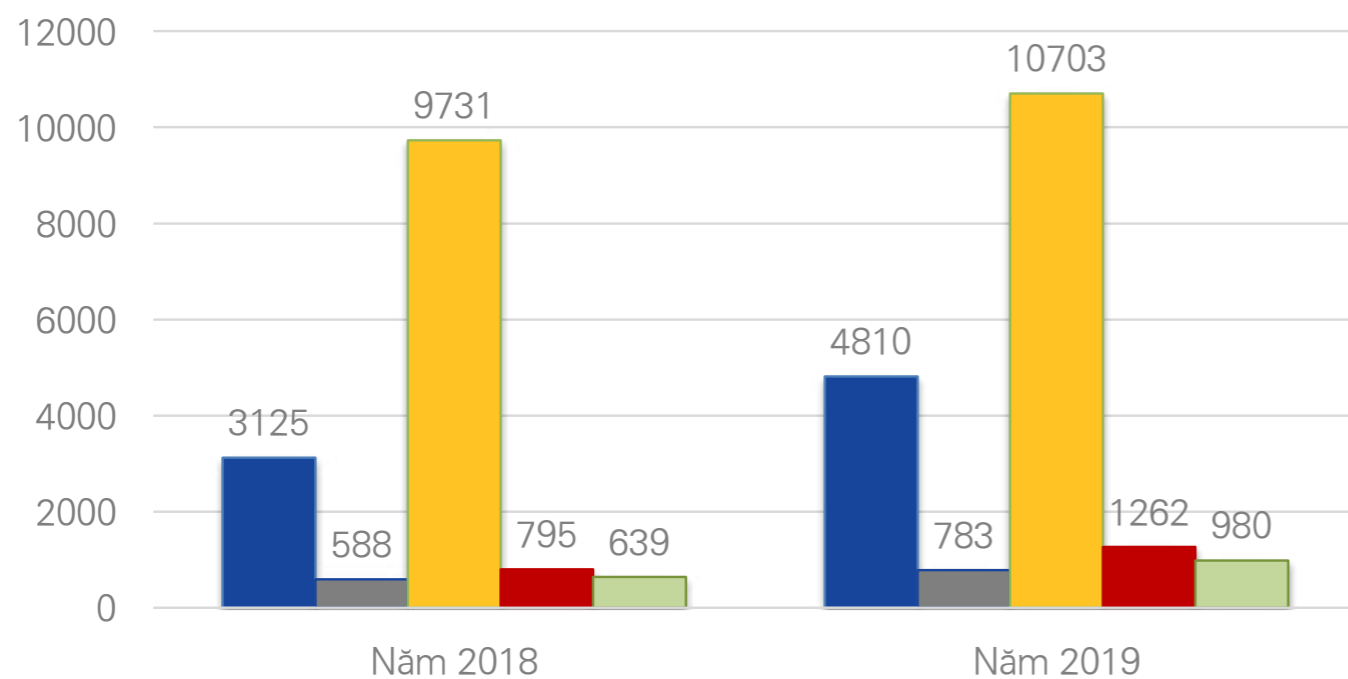


Dự án nhà xưởng Mapletree Bình Dương

## 2. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2019:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% thay đổi
<b>1. Công ty mẹ</b>			
Tổng doanh thu	3.125	4.810	154%
Lợi nhuận sau thuế	588	783	133%
Tỷ lệ cổ tức	12%	12%	100%
<b>2. Hợp nhất toàn Tổng công ty</b>			
Doanh thu thuần	9.731	10.703	110%
Lợi nhuận trước thuế	795	1.262	159%
Lợi nhuận sau thuế	639	980	153%



- Tổng doanh thu Công ty mẹ
- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ
- Doanh thu thuần
- Lợi nhuận trước thuế
- Lợi nhuận sau thuế

## 3. CÁC GIẢI PHÁP CHÍNH:

### Quản lý chi phí:

Phòng quản lý giá và chi phí của Tổng Công ty đã được thành lập tháng 2/2019 với các chức năng nhiệm vụ chính là tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý giá mua sắm vật tư, dịch vụ trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty, quản lý hiệu quả các chi phí nội bộ thường xuyên của Tổng công ty và các Công ty thành viên.

### Tái cơ cấu hoạt động:

Chủ trương thành lập các công ty mới có chức năng ngành nghề kinh doanh phù hợp trong lộ trình phát triển của Tổng Công ty. Cụ thể:

- Thành lập CTCP Cơ điện VINACONEX (VINACONEX M&E) với vốn điều lệ 100 tỷ đồng. VINACONEX sẽ nắm 65% vốn.
- Thành lập CTCP Trường học nhằm quản lý các trường Lý Thái Tổ. VINACONEX sẽ nắm 99,9% vốn của CTCP Trường học.
- Thành lập Công ty TNHH MTV VINACONEX Láng Hòa Lạc để quản lý, đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ tầng Kỹ thuật Khu CN - CNC2 - Khu công nghệ cao Hòa Lạc. vốn điều lệ dự kiến 200 tỷ đồng. VINACONEX nắm 100% vốn.
- Thúc đẩy hoạt động của các công ty vệ tinh (VINACONEX 1, 9, 12, 25, VIMECO) để tạo thành hệ thống hỗ trợ lẫn nhau.
- Duy trì hiệu quả tại các công ty về tư vấn, dịch vụ đô thị, nước, điện và khai thác tốt các mặt bằng cho thuê tại các văn phòng thương mại, dịch vụ ở Bắc, Trung, Nam
- Thoái toàn bộ vốn tại các công ty hoạt động không hiệu quả.

### Giải pháp Tài chính:

- Tiếp tục giữ vững sự ổn định, sử dụng linh hoạt, đúng quy định các nguồn và kênh tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư; Lập kế hoạch sử dụng vốn thu được từ công tác tái cấu trúc để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tổng Công ty một cách hiệu quả nhất.
- Năm 2019, VINACONEX dự kiến sẽ thu xếp nguồn vốn khoảng 3.000 - 5.000 tỷ đồng để đầu tư các dự án cũ và mới và bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho doanh nghiệp thông qua hình thức vay tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

### Giải pháp Pháp chế - Đối ngoại:

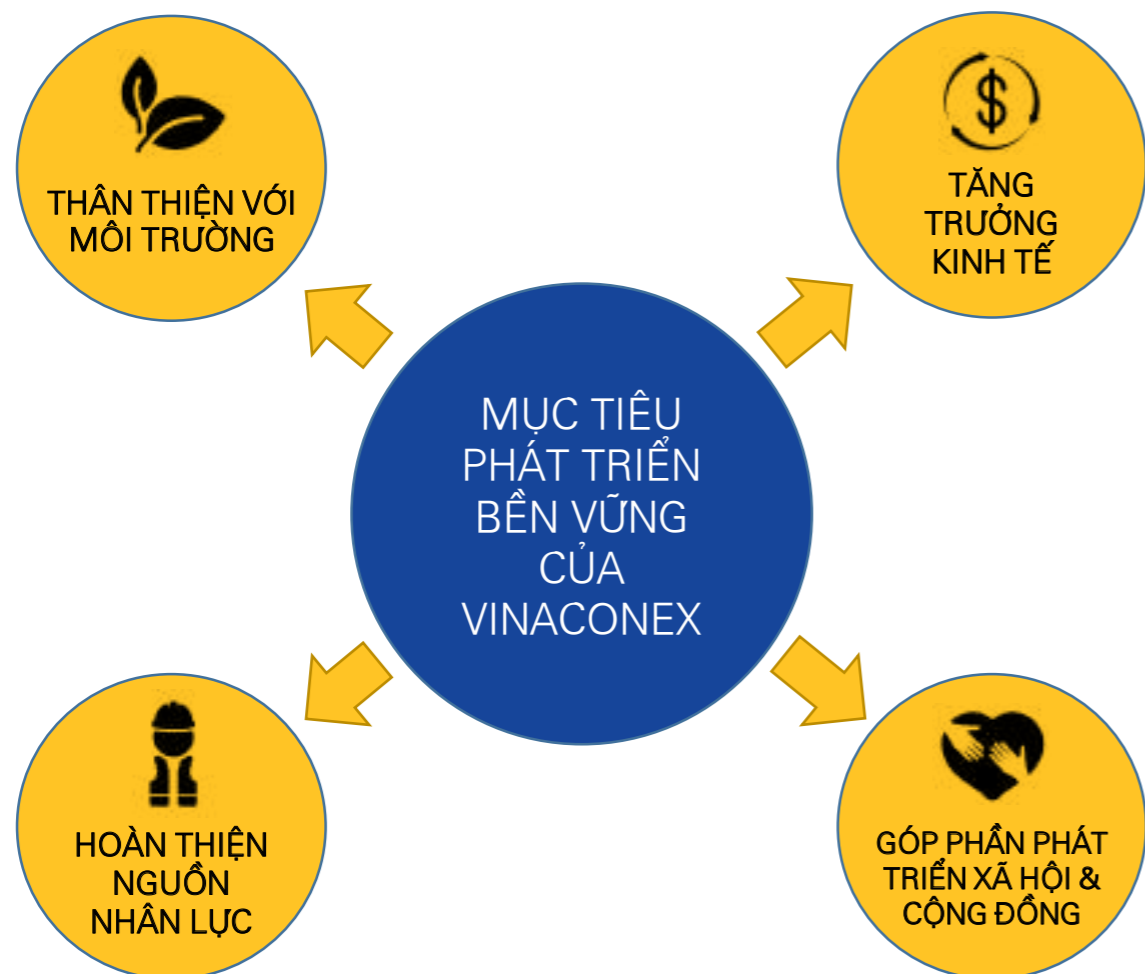
- Làm tốt công tác pháp chế doanh nghiệp, tiếp tục mở rộng quan hệ hợp tác kinh doanh với nhiều đối tác nước ngoài có uy tín và năng lực để cùng nhau phát triển trên cơ sở đôi bên cùng có lợi;
- Làm tốt công tác quan hệ cổ đông, quản lý và phát triển thương hiệu, công tác truyền thông, nâng cao uy tín hình ảnh VINACONEX trên thị trường và cộng đồng.

# 5 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

KHU BIỆT THỰ VEN HỒ



# MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG



## Tiết kiệm khối lượng vật liệu sử dụng trong thi công, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế

Là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng và vật liệu công nghiệp, VINACONEX hàng năm sử dụng một lượng lớn nguyên vật liệu khác nhau phục vụ cho công tác sản xuất, thi công. Do đó, để đảm bảo tác động đến môi trường là thấp nhất, chúng tôi luôn áp dụng các biện pháp thi công, đưa vào các sáng kiến nhằm tiết kiệm tối đa vật liệu sử dụng mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình. Đồng thời, VINACONEX đang quan tâm nghiên cứu, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế và sắp tới sẽ có thể áp dụng các hình thức quản lý mới cũng như nhập khẩu nhiều thiết bị từ các nước tiên tiến để tỷ lệ nguyên vật liệu tái chế được nâng lên.



## Tiết kiệm năng lượng thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả

Việc tiêu thụ năng lượng của VINACONEX chủ yếu là tại các nhà máy sản xuất công nghiệp, các tòa nhà mà VINACONEX làm chủ đầu tư và quản lý, các dự án xây lắp mà VINACONEX thi công. Để tiết kiệm năng lượng tại đó, VINACONEX thường xuyên đưa vào sử dụng các hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống xử lý nước thải hiệu quả để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng tiêu thụ.

## Sử dụng nguồn nước hiệu quả và tiết kiệm, nỗ lực tái sử dụng nước

Tại các dự án VINACONEX thi công, chúng tôi luôn triển khai các giải pháp đảm bảo việc sử dụng nước là hiệu quả và tiết kiệm nhất. Việc tái sử dụng nước cũng được các Ban điều hành dự án ưu tiên áp dụng nếu có thể. Các dự án bất động sản của VINACONEX tại Hà Nội hiện chủ yếu sử dụng nguồn nước sạch từ Dự án nước sông Đà do VINACONEX đầu tư trước đây.

## IV Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường

Trong năm 2018 và các năm trước đó, VINACONEX luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về môi trường. Tổng công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật về môi trường.

## V Đảm bảo thu nhập, sức khỏe và đời sống cho người lao động

Tất cả các đơn vị trực thuộc VINACONEX đều thực hiện tốt chính sách ăn ca cho người lao động với mức ăn cao nhất là 40.000 đồng/người/bữa. Bên cạnh đó, hàng năm, VINACONEX đều tổ chức các đợt khám sức khỏe định kỳ, tổ chức các chương trình tập huấn kết hợp thăm quan, nghỉ mát cho cán bộ công nhân viên lao động nhằm tái tạo sức lao động, nâng cao tinh thần đoàn kết nội bộ. Trước tình hình thời tiết nắng nóng trong mùa hè 2018, Tổng công ty đã tổ chức thăm hỏi, tặng quà (bình giữ nhiệt, quạt, nước giải khát...) cho người lao động tại một số công trường/dự án với kinh phí là 248 triệu đồng. Vào các ngày lễ lớn hay các dịp lễ tết, VINACONEX còn tổ chức các phong trào văn hóa, văn nghệ, thể thao, giúp nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động. Đặc biệt, năm 2018 là năm quan trọng kỷ niệm 60 năm truyền thống ngành Xây dựng và kỷ niệm 30 năm thành lập Tổng công ty cổ phần VINACONEX nên các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể thao được tổ chức sôi nổi trên toàn Tổng công ty với chi phí lên tới gần 932 triệu đồng. Từ tháng 4/2018 đến hết tháng 9/2018, VINACONEX đã tổ chức thành công Giải bóng đá VINACONEX Cup 2018 với 18 đội bóng tham gia; Giải thi đấu các môn thể thao trong nhà (gồm: Cờ vua, Cờ tướng, Cầu lông, Bóng bàn, Tennis) thu hút hơn 100 vận động viên tham gia; Giải Golf VINACONEX cho CBCNV Tổng công ty và các đối tác, nhà đầu tư, khách hàng thân thiết của Tổng công ty; Cuộc thi Viết với chủ đề "VINACONEX - 30 năm hình thành và phát triển" với 33 tác phẩm dự thi có chất lượng; Hội diễn Văn nghệ với sự tham gia của 50 tiết mục thuộc nhiều thể loại.

## VI Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng, nghiệp vụ, nâng cao trình độ cho người lao động

Trong năm, VINACONEX đã tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng cán bộ thuộc các chuyên ngành như: cao cấp lý luận chính trị, quản trị doanh nghiệp, quản trị rủi ro, quản trị sự thay đổi, nâng cao nghiệp vụ kiểm soát viên, đào tạo về văn hóa doanh nghiệp và thương hiệu. Ngoài ra, VINACONEX cũng phối hợp với các cơ sở đào tạo bên ngoài có uy tín để mở các lớp nâng cao kỹ năng định giá xây dựng, tư vấn giám sát & quản lý xây dựng; bồi dưỡng kiến thức an toàn bảo hộ lao động; đào tạo tại chỗ và nâng cao cho các công nhân kỹ thuật một số nghề như nề, bê tông, cốt thép, hàn, vận hành máy xây dựng, v.v.



## VII Có trách nhiệm với cộng đồng địa phương

Năm 2018, VINACONEX đã ủng hộ, đóng góp cho các quỹ, hội như Quỹ Vì người nghèo, Quỹ Bảo trợ trẻ em, Quỹ Đền ơn đáp nghĩa, v.v. với tổng số tiền là 1,85 tỷ đồng. Chương trình Tết vì người nghèo được Tổng công ty thực hiện thường niên, góp phần giúp đoàn viên công đoàn, người lao động được đón Tết vui tươi, đầm ấm. Không những thế, VINACONEX luôn tích cực tham gia các hoạt động tại địa phương nơi có trụ sở hoặc công trình dự án của VINACONEX thông qua các hoạt động như: nhận phụng dưỡng các bà mẹ Việt Nam anh hùng với mức phụng dưỡng hàng tháng từ 800.000 đến 1 triệu đồng/người/tháng. Tổng số tiền hỗ trợ xây dựng các công trình phúc lợi tại địa phương là 675 triệu đồng, số tiền thực hiện Chương trình 30a của Chính phủ là 600 triệu đồng. Tháng 3/2018, Tổng công ty tổ chức chương trình tặng các suất quà từ thiện cho trẻ em khuyết tật tại Trung tâm Chăm sóc Người già và trẻ khuyết tật Thụy An, Xã Thụy An, Huyện Ba Vì, Hà Nội với số tiền 30 triệu đồng.



## ĐÁP ỨNG MỖI QUAN TÂM CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan	Mối quan tâm của các bên liên quan	Đáp ứng của VINACONEX
Nhà đầu tư và cổ đông	Doanh nghiệp hoạt động minh bạch, có hiệu quả, giá trị thị trường của cổ phiếu cao	Đạt tốc độ tăng trưởng ổn định, mức chia cổ tức tăng dần qua các năm, thông tin được công bố minh bạch, đầy đủ, đúng thời hạn;
Khách hàng	Chất lượng sản phẩm, dịch vụ chăm sóc khách hàng tốt, thương hiệu uy tín	Luôn đảm bảo chất lượng công trình, dịch vụ như cam kết với khách hàng;
Người lao động	Thu nhập tốt, năm sau cao hơn năm trước, có cơ hội được đào tạo, phát triển	Người lao động được đảm bảo về thu nhập và hỗ trợ kinh phí, tạo điều kiện để nâng cao năng lực, tay nghề.
Các cơ quan quản lý nhà nước	Doanh nghiệp tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thành đầy đủ, đúng thời hạn các nghĩa vụ với ngân sách nhà nước	Bộ phận pháp lý luôn thường xuyên rà soát, cập nhật các quy định của pháp luật về lĩnh vực hoạt động để ngăn chặn kịp thời không để xảy ra các hành vi vi phạm; Nộp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản thuế, phí với ngân sách nhà nước;
Các tổ chức mà VINACONEX làm hội viên	Tham gia tích cực các hoạt động của tổ chức, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, uy tín của tổ chức	Tham gia các hoạt động định của tổ chức; thường xuyên đóng góp ý kiến để nâng cao hiệu quả hoạt động của tổ chức; TOP 10 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong ngành nghề xây dựng nhà, công trình dân dụng năm 2018.
Cơ quan truyền thông, báo chí	Doanh nghiệp cởi mở, minh bạch thông tin với báo chí	Thiết lập mối quan hệ thân thiết, cởi mở với các cơ quan truyền thông, báo chí; chủ động cung cấp thông tin.
Đối tác, nhà cung cấp	Thực hiện nghiêm túc theo hợp đồng ký kết, hai bên cùng có lợi, cùng phát triển	Xây dựng hợp đồng theo hướng đôi bên cùng có lợi win-win, triển khai các nội dung của hợp đồng theo đúng cam kết.
Cộng đồng	Doanh nghiệp có đóng góp cho sự phát triển của địa phương, không gây ảnh hưởng đến môi trường	Thường xuyên tổ chức các hoạt động xã hội từ thiện, bảo trợ.



## PHÁT HUY VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

*“Xây giá trị trên nền tảng trí tuệ, văn hóa cùng với sức mạnh đoàn kết, hoài bão lớn và nghị lực phi thường là niềm tin thành công của VINACONEX”*

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Quyết tâm thực hiện đến cùng mục tiêu đã lựa chọn;  
Chính sách tài chính kiên định, minh bạch, nền tảng nguồn vốn vững mạnh, khả năng thu lợi nhuận tốt;  
Đội ngũ cán bộ, nhân viên chuyên nghiệp, đạo đức tốt, đáng tin cậy, có tinh thần làm việc tập thể, tận tụy, sáng tạo và luôn tự hào được làm việc cho VINACONEX;  
Sức mạnh và sự lan tỏa của thương hiệu;  
Truyền thống 30 năm xây dựng và trưởng thành.

### CAM KẾT CỦA CHÚNG TÔI

Trung thực và tự trọng trong mọi hoạt động  
Tuân thủ đạo đức kinh doanh  
Tôn trọng môi trường toàn cầu  
An toàn là điều kiện tiên quyết  
Trở thành một địa chỉ đóng góp tích cực cho cộng đồng  
Môi trường làm việc an toàn, bình đẳng, thân thiện và có lợi cho sức khỏe  
Liên tục cải tiến, không ngừng phát triển  
Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững  
Nâng cao lợi ích của cổ đông bằng những kết quả tài chính tốt nhất  
Cung cấp sản phẩm với chất lượng hoàn hảo tới khách hàng

### NGUYÊN TẮC ỨNG XỬ

Chúng tôi tuân thủ mọi quy định của pháp luật  
Chúng tôi nỗ lực nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân viên  
Chúng tôi tôn trọng khách hàng, cổ đông, đối tác và nhà cung cấp  
Chúng tôi theo đuổi mục đích kinh doanh thân thiện với môi trường  
Chúng tôi quan tâm đến an toàn lao động và tuân thủ các quy định về sử dụng lao động  
Chúng tôi luôn có trách nhiệm với xã hội và cộng đồng  
Chúng tôi minh bạch trong quản lý tài chính  
Chúng tôi tuân thủ nguyên tắc cạnh tranh công bằng  
Chúng tôi duy trì văn hóa tổ chức trong sạch, lành mạnh  
Chúng tôi luôn quan tâm thúc đẩy công tác nghiên cứu khoa học và đổi mới công nghệ

### QUAN HỆ NỘI BỘ

Tuân thủ pháp luật, nội quy, quy định  
Trung thực, thẳng thắn, tôn trọng đồng nghiệp, tự giác trong công việc  
Công khai, minh bạch  
Đặt lợi ích tập thể lên trên, không lạm dụng chức vụ, quyền hạn  
Tách bạch giữa việc chung và việc riêng  
Bảo vệ tài sản chung  
Thực hành tiết kiệm  
Có ý thức giữ gìn môi trường làm việc  
Tác phong làm việc nhanh nhẹn, chủ động, sáng tạo, có trách nhiệm  
Tham gia, hưởng ứng nhiệt tình các tổ chức và hoạt động đoàn thể  
Giữ đoàn kết nội bộ, giúp đỡ đồng nghiệp  
Sử dụng, bảo vệ quỹ chung như quỹ của chính mình  
Tuân thủ quy định về thời gian làm việc  
Không ngừng học hỏi, nâng cao trình độ

### QUAN HỆ VỚI BÊN NGOÀI

Với khách hàng: Chủ động, nhiệt tình, thân thiện, trung thực, tôn trọng, giữ chữ tín, đáp ứng nguyện vọng một cách nhanh nhất trong khả năng có thể, ân cần, cầu thị, hiệu quả.  
Với đối tác: Bình đẳng, tôn trọng lẫn nhau, thân thiện, đúng mực, biết lắng nghe và xử lý vướng mắc trên cơ sở tôn trọng quyền lợi của cả hai bên.  
Với nhà đầu tư: Cung cấp thông tin đúng thẩm quyền, kịp thời, chính xác, trung thực, thái độ lịch sự, nhã nhặn, luôn sẵn sàng giúp đỡ.  
Với nhà cung cấp: Thực hiện đúng cam kết, thái độ tận tình, cởi mở, nỗ lực hoàn thành giao dịch nhanh nhất, hiệu quả nhất.  
Với truyền thông: Cung cấp thông tin đúng thẩm quyền, đảm bảo trung thực, chính xác và đã được sự cho phép của các cấp có thẩm quyền.  
Trong các hoạt động xã hội: Tích cực tham gia, tuân theo những nghĩa vụ rõ ràng và phân bổ thời gian hợp lý tránh để ảnh hưởng đến công việc chung.

### NHỮNG HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM

Nhận tiền, quà cáp hay sự trợ giúp có giá trị thương mại, vật chất từ đối tác, khách hàng, nhà cung cấp, cổ đông.  
Đưa hối lộ cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào để tìm kiếm cơ hội hay giải quyết nhanh chóng công việc.  
Sử dụng chất kích thích, bạo lực tại nơi làm việc.  
Tiết lộ thông tin bí mật thuộc quyền sở hữu của VINACONEX.  
Xâm phạm tài sản.  
Trục lợi.  
Gián lận tài chính.

# 6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN





**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**



## **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.

## 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 18 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)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>12.369.784.640.032</b>	<b>13.052.589.004.295</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.353.547.190.840</b>	<b>2.248.782.287.813</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.590.581.807.984</b>	<b>1.203.564.790.776</b>
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
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.845.863.982.394</b>	<b>5.657.428.580.975</b>
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
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>3.435.007.408.152</b>	<b>3.782.807.793.946</b>
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)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>144.784.250.662</b>	<b>160.005.550.785</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.715.402.255.455</b>	<b>8.566.692.679.534</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>895.587.332.870</b>	<b>1.321.576.981.965</b>
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)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.671.676.800.229</b>	<b>2.785.127.701.385</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>17</b>	<b>1.005.760.406.173</b>	<b>1.061.206.193.468</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.587.562.551.052</b>	<b>1.434.991.242.670</b>
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
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>769.274.201.442</b>	<b>1.155.027.054.682</b>
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
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>741.237.384.957</b>	<b>759.865.277.871</b>
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
<b>VII. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>21</b>	<b>44.303.578.732</b>	<b>48.898.227.493</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>20.085.186.895.487</b>	<b>21.619.281.683.829</b>

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)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>795.046.936.467</b>	<b>1.951.862.474.730</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
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
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>950.858.586.366</b>	<b>1.504.709.602.987</b>
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(50.082.444.055)</b>	<b>323.139.525.889</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>243.893.772.225</b>	<b>1.015.994.756.418</b>

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)**

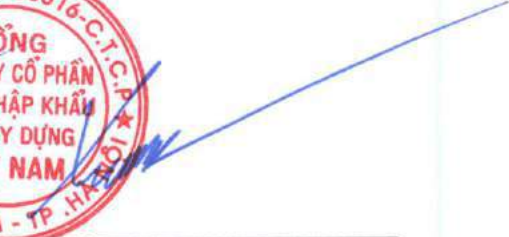
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1.088.658.668.780)</b>	<b>(668.421.704.794)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(894.847.340.610)</b>	<b>670.712.577.513</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>2.248.782.287.813</b>	<b>1.577.758.690.677</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(387.756.363)	311.019.623
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>1.353.547.190.840</b>	<b>2.248.782.287.813</b>

  
 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

**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 cầu 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	Ly lệ phần sở hữu (%)	Ly 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 Phả	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.

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 hữu 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.

C.T.  
HẠN  
E  
M  
H.A

## **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 thuận.

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> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
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
	<b>1.353.547.190.840</b>	<b>2.248.782.287.813</b>

(\*) 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 VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>a1. Ngắn hạn</b>				
- 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
<b>a2. Dài hạn</b>				
- 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 VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>				
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	110.915.000.000	196.392.913.740
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	-	40.833.913.053	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i)	13.260.000.000	31.724.531.088	13.260.000.000	32.264.890.316
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	-
	<b>1.254.622.549.053</b>	<b>634.731.087.791</b>	<b>1.228.002.949.053</b>	<b>585.266.732.324</b>
		<b>477.220.526.000</b>		<b>313.277.200.000</b>

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (i)	52.466.753.930	-	57.188.761.784	11.680.433.958
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		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
Các công ty khác (ii)	27.166.635.882	17.464.430.000		58.716.435.037
	<b>198.250.335.600</b>	<b>63.707.221.949</b>	<b>57.188.761.784</b>	<b>229.800.134.755</b>
				<b>55.039.812.397</b>
				<b>40.786.319.972</b>

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 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>
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>		
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>
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
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 (1)	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	2.540.160.868.851	2.269.234.359.150
	<b>4.246.991.713.138</b>	<b>4.238.593.610.758</b>
<b>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)</b>	<b>863.560.595.616</b>	<b>1.054.561.360.925</b>
	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
<b>b. Phải thu dài hạn của khách hàng</b>		
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
	<b>30.346.722.624</b>	<b>33.561.442.179</b>

- (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
	<b>481.735.512.655</b>	<b>536.441.921.585</b>
<b>Trong đó: Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)</b>	<b>4.032.445.098</b>	<b>1.859.310.496</b>

**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
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác</b>	<b>115.688.554.020</b>	<b>132.248.979.565</b>
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>b. Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)</b>	<b>1.987.863.858</b>	<b>6.602.569.108</b>
	<b>117.676.417.878</b>	<b>138.851.548.673</b>
<b>c. Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>451.659.715.304</b>	<b>360.459.488.476</b>
	<b>569.336.133.182</b>	<b>499.311.037.149</b>

(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	HD 01: LIBOR 6 tháng +0,7% và HD 02: LIBOR 6 tháng +1,85%	2019	40.291.507.554	78.894.777.554
				<b>1.285.059.715.304</b>	<b>1.623.816.878.654</b>
Cho vay đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng				451.659.715.304	360.459.488.476
				<b>833.400.000.000</b>	<b>1.263.357.390.178</b>

- (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 lần 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
<b>a. Ngắn hạn</b>		
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	36.426.795.271	36.426.795.271
với Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí		
Phải thu ngắn hạn khác	147.612.636.613	183.906.309.884
	<b>999.061.497.325</b>	<b>799.618.750.141</b>
<b>Trong đó: Phải thu từ các bên liên quan</b> <b>(chi tiết tại Thuyết minh số 42)</b>	<b>106.353.125.183</b>	<b>80.694.538.831</b>
	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
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
	<b>32.922.615.157</b>	<b>25.857.634.019</b>



- (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 Bàn Vược, Bàn 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.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

**10. NỢ XẤU**

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND
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 Bán Chất	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 Coscevo 6	Dưới 3 năm	10.161.176.023	9.748.587.821	412.588.202	Trên 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	3.985.795.712	-
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	Trên 3 năm	800.391.674.697	337.317.403.609	463.074.271.088	Trên 3 năm	710.551.118.977	314.797.262.243	33.776.465.876
<b>Trong đó:</b>		<b>939.969.675.113</b>	<b>453.165.472.283</b>	<b>486.804.202.830</b>		<b>850.083.527.929</b>	<b>418.610.858.233</b>	<b>65.315.461.312</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			<b>452.083.467.372</b>				<b>417.411.373.822</b>	
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi			<b>1.082.004.911</b>				<b>1.199.484.411</b>	

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	-
	<b>3.487.288.675.040</b>	<b>(52.281.266.888)</b>	<b>3.793.288.664.525</b>	<b>(10.480.870.579)</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(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
	<b>3.347.880.760.045</b>	<b>3.636.271.304.409</b>

(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 VND	Số đầu năm (Trình bày lại) VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
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
	<b>9.216.260.447</b>	<b>7.517.206.744</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
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
	<b>691.192.124.042</b>	<b>711.712.750.812</b>

**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	
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>37.050.136.020</b>	<b>15.573.571.632</b>	<b>4.382.029.095</b>	<b>48.241.678.557</b>

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>b) Các khoản phải nộp</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>599.846.444.428</b>	<b>1.226.872.214.081</b>	<b>1.434.496.800.714</b>	<b>392.221.857.795</b>

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
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	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.807.176.170.075</b>	<b>1.426.220.994.369</b>	<b>983.982.166.204</b>	<b>32.886.886.774</b>	<b>22.524.340.050</b>	<b>4.272.790.557.472</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
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	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>408.544.573.673</b>	<b>705.513.480.385</b>	<b>507.004.057.970</b>	<b>27.847.448.072</b>	<b>15.741.423.195</b>	<b>1.664.650.983.295</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
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 CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>35.088.765.244</b>	<b>4.643.088.755</b>	<b>5.898.712.166</b>	<b>45.630.566.165</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.783.832.415</b>	<b>3.572.981.230</b>	<b>5.068.319.226</b>	<b>14.425.132.871</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>47.055.946.901</b>	<b>1.498.490.649.842</b>	<b>53.389.787.181</b>	<b>1.598.936.383.924</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
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
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>27.196.391.101</b>	<b>520.966.885.566</b>	<b>45.012.701.084</b>	<b>593.175.977.751</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
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 DỒI 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
	<b>599.166.865.883</b>	<b>599.166.865.883</b>	<b>604.088.518.830</b>	<b>604.088.518.830</b>

(\*) 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 BÀN 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 Giã - 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 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
	<b>988.395.685.169</b>	<b>830.902.723.840</b>

(\*) 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 Giã, 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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến:</b>		
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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>49.414.463.961</b>	<b>47.521.730.105</b>

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
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>48.898.227.493</b>	<b>54.885.096.630</b>
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
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>44.303.578.732</b>	<b>48.898.227.493</b>

**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 Trưởng 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
	<b>2.925.345.402.796</b>	<b>2.925.345.402.796</b>	<b>2.746.349.893.930</b>	<b>2.746.349.893.930</b>
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42)</b>	<b>26.676.728.917</b>	<b>26.676.728.917</b>	<b>44.516.885.398</b>	<b>44.516.885.398</b>

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>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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
	<b>1.669.927.384.463</b>	<b>1.874.048.149.807</b>
<b>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42)</b>	<b>41.377.938.390</b>	<b>8.925.919.404</b>

**24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>(Trình bày lại)</u>
		<u>VND</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
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
	<b>776.238.606.594</b>	<b>965.096.343.192</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
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
	<b>97.767.428.751</b>	<b>93.253.303.264</b>



**25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
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
	<b>59.509.478.411</b>	<b>76.859.068.494</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
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)
	<b>1.401.394.206.480</b>	<b>1.467.374.628.129</b>
<b>Trong đó: Doanh thu nhận trước từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)</b>	<b>34.716.257.396</b>	<b>54.035.946.494</b>

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
<b>a) Ngắn hạn</b>		
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 Vắn 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
Cổ 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
	<b>901.153.466.660</b>	<b>1.341.305.300.338</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
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
	<b>4.667.658.745</b>	<b>3.220.606.810</b>

(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**

Chi 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
	<b>2.449.922.551.377</b>	<b>4.771.443.927.953</b>	<b>5.115.872.901.952</b>	<b>2.105.493.577.378</b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

Bên cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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
			<b>1.895.149.390.484</b>	<b>2.185.826.040.783</b>

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
	<b>1.850.981.993.770</b>	<b>419.073.941.966</b>	<b>584.019.700.726</b>	<b>1.686.036.235.010</b>

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
				<b>1.653.704.442.252</b>	<b>1.818.438.126.984</b>

(\*) 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.

1100  
 CI  
 RÁCH  
 DE  
 VI  
 NG

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
	<b>1.686.036.235.010</b>	<b>1.850.981.993.770</b>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	210.344.186.894	264.573.855.594
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>1.475.692.048.116</b>	<b>1.586.408.138.176</b>

**28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành	21.471.858.271	151.704.546.478
	<b>21.471.858.271</b>	<b>151.704.546.478</b>
		<b>Dự phòng bảo hành công trình</b>
		VND
<b>b) Dài hạn</b>		
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)
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>50.745.822.419</b>

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
	<b>50.745.822.419</b>	<b>34.371.031.663</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

**29. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	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	
<b>Số dư đầu năm trước (Trình bày lại)</b>	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)	
<b>Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)</b>	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	-	(157.136.872)	-	(10.699.301.106)	(394.162.723)	(176.684.269.200)	(191.576.733.321)	-	(368.261.002.521)	
Giảm khác	-	-	3.161.989.764	-	-	-	(51.081.654.933)	(3.009.146.164)	(65.341.401.798)	
Tăng khác	-	-	4.826.128.791	(4.826.128.791)	-	9.205.827.139	-	3.352.952.900	15.720.769.803	
Phân loại lại các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	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	

12/15/2024 10:11

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
- 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**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
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:

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
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
	<b>545.556.961.115</b>	<b>566.172.945.069</b>

#### **Ngoại tệ các loại:**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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;

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

	Thị 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
<b>Tài sản</b>						
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
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>19.721.430.785.995</b>	<b>2.421.265.510.023</b>	<b>48.399.827.788</b>	<b>2.004.051.144.576</b>	<b>(4.109.960.372.895)</b>	<b>20.085.186.895.487</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
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
<b>Tổng Nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>11.325.629.222.711</b>	<b>1.213.391.778.542</b>	<b>34.849.979.055</b>	<b>1.541.395.155.963</b>	<b>(2.029.545.205.163)</b>	<b>12.085.720.931.108</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

	Thị 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
<b>Tài sản</b>						
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
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>20.735.768.782.859</b>	<b>2.020.395.217.653</b>	<b>38.652.169.048</b>	<b>2.017.082.698.564</b>	<b>(3.192.617.184.295)</b>	<b>21.619.281.683.829</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
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
<b>Tổng Nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>12.561.606.880.928</b>	<b>1.323.153.678.563</b>	<b>19.923.629.656</b>	<b>1.587.738.253.167</b>	<b>(1.709.346.408.090)</b>	<b>13.783.076.034.224</b>



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

	Thị 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
<b>Doanh thu</b>						
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
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>9.960.465.900.336</b>	<b>886.267.237.218</b>	<b>140.820.934.396</b>	<b>721.392.621.960</b>	<b>(1.977.949.819.477)</b>	<b>9.730.996.874.433</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>9.203.022.284.661</b>	<b>579.574.093.548</b>	<b>127.630.286.025</b>	<b>566.051.882.248</b>	<b>(1.955.307.822.085)</b>	<b>9.041.662.732.655</b>
- 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
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>757.443.615.675</b>	<b>306.693.143.670</b>	<b>13.190.648.371</b>	<b>155.340.739.712</b>	<b>(22.641.997.392)</b>	<b>689.334.141.778</b>
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
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>795.046.936.467</b>
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
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>638.984.203.201</b>

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)

	Thị 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
<b>Doanh thu</b>						
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
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10.568.911.274.112</b>	<b>953.518.832.767</b>	<b>117.323.919.995</b>	<b>746.532.476.254</b>	<b>(1.534.158.355.865)</b>	<b>10.852.128.147.263</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>9.497.385.069.777</b>	<b>650.189.188.152</b>	<b>100.856.012.857</b>	<b>564.014.068.111</b>	<b>(1.728.611.174.151)</b>	<b>9.716.698.585.581</b>
- 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						
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.071.526.204.335</b>	<b>303.329.644.615</b>	<b>16.467.907.138</b>	<b>182.518.408.143</b>	<b>194.452.818.286</b>	<b>1.135.429.561.682</b>
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
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>1.951.862.474.730</b>
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
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>1.629.413.080.044</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
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
	<b>9.731.057.321.539</b>	<b>10.852.411.943.486</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)</b>	<b>166.688.096.623</b>	<b>329.345.905.496</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm giá hàng bán	-	(222.418.434)
Hàng bán bị trả lại	(60.447.106)	(61.377.789)
	<b>(60.447.106)</b>	<b>(283.796.223)</b>

**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
	<b>8.520.970.724.397</b>	<b>9.083.833.164.746</b>

**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
	<b>8.912.921.153.687</b>	<b>9.324.948.697.074</b>

**35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
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
	<b><u>259.460.496.178</u></b>	<b><u>1.015.000.394.709</u></b>

**36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
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
	<b><u>293.649.064.732</u></b>	<b><u>305.981.144.505</u></b>

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

	<u>Năm nay</u> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
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
	<b><u>75.571.151.557</u></b>	<b><u>99.649.288.224</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
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
	<b><u>445.721.412.387</u></b>	<b><u>533.216.132.611</u></b>

**38. THU NHẬP KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
	<b>93.710.870.577</b>	<b>82.371.292.491</b>

**39. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
	<b>43.346.384.542</b>	<b>71.564.914.480</b>

**40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<b>VND</b>	<b>(Trình bày lại)</b>
		<b>VND</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- 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
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>154.874.082.003</b>	<b>292.309.218.611</b>

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**

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

(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:

	<b>Số đã trình bày trên báo cáo năm trước</b>	<b>Số trình bày lại</b>	<b>Chênh lệch</b>
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:***

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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
<b>Bán hàng</b>	<b>166.688.096.623</b>	<b>329.345.905.496</b>
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	-
<b>Mua hàng</b>	<b>8.738.944.230</b>	<b>90.057.891.442</b>
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
<b>Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm</b>	<b>47.653.695.888</b>	<b>63.994.123.396</b>
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
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	8.365.744.769	8.055.419.000
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị</b>		
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:**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>863.560.595.616</b>	<b>1.054.561.360.925</b>
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
<b>Trả trước người bán</b>	<b>4.032.445.098</b>	<b>1.859.310.496</b>
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
<b>Cho vay ngắn hạn</b>	<b>1.987.863.858</b>	<b>6.602.569.108</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.987.863.858	6.602.569.108
<b>Cho vay dài hạn</b>	<b>1.285.059.715.304</b>	<b>1.623.816.878.654</b>
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
<b>Phải thu khác</b>	<b>106.353.125.183</b>	<b>80.694.538.831</b>
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
<b>Phải trả người bán</b>	<b>26.676.728.917</b>	<b>44.516.885.398</b>
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
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>41.377.938.390</b>	<b>8.925.919.404</b>
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
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>34.716.257.396</b>	<b>54.035.946.494</b>
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>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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 m<sup>3</sup>/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:

Chi tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Điều chỉnh hồi tố	Số sau điều chỉnh
		VND	VND	VND
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
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 thuế 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
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2017</b>				
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
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61	1.341.382.409.251	154.712.044	1.341.537.121.295
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	287.755.978.564	119.980.185	287.875.958.749
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2017</b>				
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)

Y  
D  
H  
H  
E  
M  
H  
A

**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  
Kê toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2019

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

---

---

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

Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 - 2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

3 - 4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5 - 6

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

7

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

8 - 9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

10 - 49



### **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 "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của 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 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)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



*Handwritten signature*  
\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019



Số: 591 /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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2019, từ trang 5 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của 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 riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 riêng.

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 37 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, 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 nối 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. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến kết quả thanh tra việc cổ phần hóa Tổng Công ty.



**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 11 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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối năm	đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.543.163.898.069</b>	<b>5.766.841.637.963</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>680.618.386.214</b>	<b>1.202.913.462.897</b>
1. Tiền	111		260.618.386.214	422.913.462.897
2. Các khoản tương đương tiền	112		420.000.000.000	780.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.160.000.000.000</b>	<b>701.489.640.751</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.160.000.000.000	701.489.640.751
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.287.766.737.890</b>	<b>3.238.112.943.731</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.791.047.937.256	2.084.865.661.555
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	683.683.330.199	530.648.408.569
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	674.244.904.838	550.825.285.257
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	400.650.527.676	363.829.186.993
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(261.859.962.079)	(292.055.598.643)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>333.572.290.726</b>	<b>536.290.253.852</b>
1. Hàng tồn kho	141		333.572.290.726	536.290.253.852
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>81.206.483.239</b>	<b>88.035.336.732</b>
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.202.701.265	18.729.013.470
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	23.232.661.164	13.409.838.971
3. Tài sản ngắn hạn khác	155		51.771.120.810	55.896.484.291
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.974.503.973.463</b>	<b>4.579.573.316.091</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>833.400.000.000</b>	<b>1.263.357.390.178</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	833.400.000.000	1.263.357.390.178
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>114.453.043.325</b>	<b>123.148.123.315</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	102.289.091.325	110.984.171.315
- Nguyên giá	222		273.082.735.009	265.505.814.543
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(170.793.643.684)	(154.521.643.228)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	12.163.952.000	12.163.952.000
- Nguyên giá	228		12.269.952.000	12.269.952.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.000.000)	(106.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>428.858.334.957</b>	<b>463.835.024.013</b>
- Nguyên giá	231		747.472.428.889	747.472.428.889
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(318.614.093.932)	(283.637.404.876)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>181.847.601.202</b>	<b>105.802.411.687</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	181.847.601.202	105.802.411.687
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>2.407.184.942.763</b>	<b>2.617.481.435.117</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.931.567.708.349	1.817.580.685.599
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.254.622.549.053	1.228.002.949.053
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		154.884.630.600	159.924.630.600
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(933.889.945.239)	(958.026.830.135)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	370.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.760.051.216</b>	<b>5.948.931.781</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.760.051.216	5.948.931.781
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.517.667.871.532</b>	<b>10.346.414.954.054</b>
<b>(270=100+200)</b>				

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.161.001.119.738</b>	<b>4.367.637.875.365</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.872.536.725.997</b>	<b>4.032.491.973.500</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1.613.977.917.422	1.793.340.096.211
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	242.715.635.748	245.977.719.525
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	37.595.470.061	165.884.855.358
4. Phải trả người lao động	314		24.187.692.797	49.484.776.119
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	192.907.783.221	375.692.976.728
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	30.675.557.037	27.449.010.543
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	365.775.716.825	667.637.311.619
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	364.088.350.043	551.954.023.041
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	144.805.553.513
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		612.602.843	10.265.650.843
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>288.464.393.741</b>	<b>335.145.901.865</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	14.620.136.000	14.620.136.000
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	262.444.343.380	281.078.378.449
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	11.399.914.361	39.447.387.416
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.356.666.751.794</b>	<b>5.978.777.078.689</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>6.249.486.022.465</b>	<b>5.871.940.156.096</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		355.104.902.000	355.104.902.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		801.028.234.144	359.317.561.144
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		676.246.156.321	740.410.962.952
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		88.606.020.752	24.843.270.023
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		587.640.135.569	715.567.692.929
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>24</b>	<b>107.180.729.329</b>	<b>106.836.922.593</b>
1. Nguồn kinh phí	431		107.180.729.329	106.836.922.593
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>9.517.667.871.532</b>	<b>10.346.414.954.054</b>

*Nguyễn Lê Thu Hiền*

Nguyễn Lê Thu Hiền  
 Người lập biểu

*Đặng Thanh Huân*

Đặng Thanh Huân  
 Kế toán trưởng



*Nguyễn Xuân Đông*  
 Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

*Nguyễn Xuân Đông*

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.554.478.205.495	3.300.206.102.150
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		2.554.478.205.495	3.300.206.102.150
3. Giá vốn hàng bán	11	28	2.378.372.888.639	3.073.344.415.095
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		176.105.316.856	226.861.687.055
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	540.720.783.847	1.180.253.850.328
6. Chi phí tài chính	22	31	12.168.157.565	45.314.439.323
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.434.211.051	71.317.438.413
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	83.811.113.180	121.056.607.240
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		620.846.829.958	1.240.744.490.820
9. Thu nhập khác	31	33	30.012.695.750	197.697.098
10. Chi phí khác	32	33	370.819.674	1.885.450
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		29.641.876.076	195.811.648
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		650.488.706.034	1.240.940.302.468
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	62.848.570.465	172.004.071.139
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		587.640.135.569	1.068.936.231.329

*Nguyễn Lê Thu Hiền*

Nguyễn Lê Thu Hiền  
Người lập biểu

*Đặng Thanh Huân*

Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



*Nguyễn Xuân Đông*  
Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

*Nguyễn Xuân Đông*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>650.488.706.034</b>	<b>1.240.940.302.468</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	50.875.864.734	50.349.201.917
Các khoản dự phòng (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	03	(84.113.290.359)	(48.626.472.670)
	04	(25.712.577.346)	3.334.793.003
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(487.275.886.486)	(1.189.216.098.098)
Chi phí lãi vay	06	33.434.211.051	71.317.438.413
Các khoản điều chỉnh khác	07	5.492.227.478	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>143.189.255.106</b>	<b>128.099.165.033</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(73.013.234.500)	13.889.788.894
Giảm hàng tồn kho	10	146.521.559.225	22.780.956.666
Giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(238.991.057.899)	(176.260.603.902)
Tăng chi phí trả trước	12	(2.811.119.435)	(3.839.844.573)
Tiền lãi vay đã trả	14	(24.216.683.888)	(26.342.287.288)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(195.204.946.234)	(9.244.749.807)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	3.352.952.900	3.988.416.482
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(44.662.194.164)	(26.137.480.034)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(285.835.468.889)</b>	<b>(73.066.638.529)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(32.617.738.279)	(29.996.248.001)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	6.000.000	42.106.855.097
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.310.000.000.000)	(1.007.726.761.249)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.519.058.333.293	1.004.259.490.161
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(137.806.622.750)	(309.547.242.500)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	5.040.000.000	1.266.675.160.483
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	426.696.805.622	204.874.146.892
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>470.376.777.886</b>	<b>1.170.645.400.883</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.008.544.253.919	1.560.123.401.252
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.185.236.269.500)	(1.769.073.209.212)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(529.778.650.220)	(353.173.121.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(706.470.665.801)</b>	<b>(562.122.929.560)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(521.929.356.804)</b>	<b>535.455.832.794</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>1.202.913.462.897</b>	<b>667.145.087.229</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(365.719.879)	312.542.874
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>680.618.386.214</b>	<b>1.202.913.462.897</b>

*Nguyễn Lê Thu Hiền*

Nguyễn Lê Thu Hiền  
Người lập biểu

*Đặng Thanh Huân*

Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



*Nguyễn Xuân Đông*  
Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 và 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 cổ phiếu 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 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, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 632 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 753 người).

**Nghành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Nghành 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 điện đến 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 lợp, 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;
- Thu 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, 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:

<b>Tên công ty con/công ty liên kết</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu (%)</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
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

<b>Tên công ty con/công ty liên kết</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu (%)</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>				
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 và xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	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

(\*) 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 khoản đầu tư vào các công ty này được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty con trên báo cáo tài chính riêng 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 không còn là công ty con trực tiếp của Tổng Công ty.

### **Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng này được lập riêng cho Tổng Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng:

#### **Ước tính kế toán**

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

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***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 bao gồm 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 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.

##### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết***

###### ***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty 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.

*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.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa 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 thỏa 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.

*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.

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

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

***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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**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 đánh giá và xem xét 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 xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh. 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.

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.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do 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:

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

### **Tài sản cố định vô hình và hao mòn**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, các phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 4 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:

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

UYỂN  
C  
RÁP  
ĐI  
V  
NG

### **Thuê hoạt động**

Các khoản thuê hoạt động của Tổng Công ty bao gồm thuê văn phòng và thuê đất. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản.

### **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 lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng 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.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí lán trại và giá trị một số công cụ, dụng cụ loại nhỏ đã xuất dùng 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, 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.

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

Doanh thu 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận 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.

**Thuế**

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

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

20 / T H U A / 1 A / 1 P

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi 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 thuận.

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> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Tiền mặt	1.819.745.845	2.672.301.977
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	258.798.640.369	420.241.160.920
Các khoản tương đương tiền (*)	420.000.000.000	780.000.000.000
	<b>680.618.386.214</b>	<b>1.202.913.462.897</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 tháng đến 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,5%/năm.

#### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>		<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.160.000.000.000</b>	<b>1.160.000.000.000</b>	<b>701.489.640.751</b>	<b>701.489.640.751</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.160.000.000.000	1.160.000.000.000	701.489.640.751	701.489.640.751
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	<b>370.000.000.000</b>	<b>370.000.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	370.000.000.000	370.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn với giá trị là 215.000.000.000 VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng.



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**Đầu tư góp vốn vào công ty con**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (i)	63.629.128.791	-	53.040.000.000	63.629.128.791	-	56.304.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (i)	67.145.403.139	-	67.500.000.000	67.145.403.139	-	91.800.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4 (ii)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (i)	55.705.715.270	-	43.200.000.000	55.705.715.270	-	59.184.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng (ii)	8.313.000.000	8.313.000.000	-	8.313.000.000	8.313.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i)	23.503.462.411	-	21.573.144.000	23.503.462.411	-	25.762.104.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16 (ii)	8.565.440.415	8.565.440.415	-	8.565.440.415	6.104.894.247	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (ii)	14.402.806.485	-	-	14.402.806.485	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (i)	65.709.154.062	-	61.812.000.000	65.709.154.062	-	78.336.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (ii)	10.200.000.000	8.644.048.516	-	10.200.000.000	7.583.859.196	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (i)	366.135.007.633	-	746.915.415.571	366.135.007.633	-	834.787.817.403
Công ty Cổ phần VIMECO (i)	126.151.411.830	-	199.466.920.000	74.742.411.830	-	249.333.650.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (ii)	51.589.090.505	26.675.742.538	-	51.589.090.505	25.380.997.773	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (ii)	6.799.399.132	6.799.399.132	-	6.799.399.132	5.504.985.001	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng (ii)	6.160.000.000	6.160.000.000	-	6.160.000.000	6.160.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (ii)	4.770.541.550	-	-	4.770.541.550	-	-
Công ty Cổ phần Vivaco (i)	42.880.769.436	-	207.264.000.000	42.880.769.436	-	277.440.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam (ii)	8.440.856.790	2.444.269.282	-	8.440.856.790	2.883.374.591	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (i)	192.800.000.000	52.840.714.378	82.904.000.000	192.800.000.000	47.090.205.791	69.408.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (i)	49.000.000.000	-	42.140.000.000	49.000.000.000	-	49.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (ii)	110.000.000.000	351.278.665	-	110.000.000.000	749.137.019	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quat (ii)	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex (ii)	22.666.520.900	22.666.520.900	-	22.666.520.900	22.666.520.900	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (iii)	-	-	-	128.921.977.250	-	-
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội (iii)	-	-	-	206.500.000.000	21.183.333.465	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (ii)	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (ii)	400.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.931.567.708.349</b>	<b>146.960.413.826</b>	<b>1.525.815.479.571</b>	<b>1.817.580.685.599</b>	<b>157.120.307.983</b>	<b>1.791.355.571.403</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>						
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (ii)	340.269.000.000	340.269.000.000	-	340.269.000.000	340.269.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex (i)	137.534.600.000	-	455.239.526.000	110.915.000.000	-	288.379.000.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i)	13.260.000.000	-	21.216.000.000	13.260.000.000	-	24.133.200.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (ii)	600.000.000.000	350.442.218.970	-	600.000.000.000	373.885.027.830	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (i)	40.833.913.053	40.833.913.053	765.000.000	40.833.913.053	40.833.913.053	765.000.000
Công ty Cổ phần Ông sọt Thủy tỉnh Vinaconex (ii)	13.184.836.000	-	-	13.184.836.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)	104.227.700.000	-	-	104.227.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Vipaco (ii)	5.312.500.000	5.312.500.000	-	5.312.500.000	5.312.500.000	-
	<b>1.254.622.549.053</b>	<b>736.857.632.023</b>	<b>477.220.526.000</b>	<b>1.228.002.949.053</b>	<b>760.300.440.883</b>	<b>313.277.200.000</b>

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex (ii)	100.000.000	-	-	100.000.000	-	-
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 EVN Quốc tế (ii)	24.000.000.000	-	-	24.000.000.000	-	-
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
Ủy Đầu tư Phát triển Việt Nam	-	-	-	5.040.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng (ii)	9.500.000.000	9.500.000.000	-	9.500.000.000	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (ii)	362.205.882	-	-	362.205.882	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung (ii)	3.450.000.000	-	-	3.450.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa (ii)	25.005.670.788	571.899.390	-	25.005.670.788	-	-
	<b>154.884.630.600</b>	<b>50.071.899.390</b>	<b>57.188.761.784</b>	<b>159.924.630.600</b>	<b>40.606.081.269</b>	<b>40.786.319.972</b>

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 con, 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 này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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 niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

- (iii) Tại 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. Theo đó, từ ngày này, Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex và Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội không còn là công ty con trực tiếp của Tổng Công ty.

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Đã dừng hoạt động	Đã dừng hoạt động
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần VIMECO	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	Tạm dừng hoạt động	Tạm dừng hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vivaco	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>		
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 có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
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 công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 35.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	789.428.062.468	979.367.215.993
Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội (i)	88.529.271.639	88.529.271.639
Công ty TNHH Mapletree Logistics Park Phase 3 Việt Nam	73.999.771.989	54.735.619.726
Công ty TNHH Mapletree Logistics Park Bắc Ninh Phase 3 (Việt Nam)	73.476.040.267	5.912.692.502
Ban Quản lý Dự án 2	68.992.640.846	118.496.938.037
Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovid	61.117.188.362	57.876.229.142
Ban Quản lý Dự án Thăng Long	60.115.287.405	70.819.961.405
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia	58.618.024.548	25.766.498.800
Ban Quản lý dự án Phát triển Cơ sở hạ tầng Khu Công nghệ cao Hoà Lạc	46.502.351.874	16.729.170.821
Ban Quản lý Dự án Nhiệt điện 3	44.753.218.469	63.511.789.477
Tòa án Nhân dân Tối cao	37.336.580.063	78.817.780.674
Công ty Taisei Nhật Bản	37.238.794.614	6.109.019.822
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam	31.997.071.829	150.181.319.596
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Quảng Nam	11.826.361.490	34.462.577.021
Các khách hàng khác	307.117.271.393	333.549.576.900
	<b>1.791.047.937.256</b>	<b>2.084.865.661.555</b>

*Trong đó:*

	<b>882.471.537.975</b>	<b>1.043.651.997.011</b>
<b>Phải thu khách hàng các bên liên quan (ii)</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)		
(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.		
(ii) 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**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	170.441.214.568	119.191.214.568
Công ty Cổ phần VIMECO	94.265.898.974	73.446.306.732
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	65.096.043.972	11.389.068.670
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	47.509.948.925	7.237.635.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	34.316.910.050	38.880.262.389
Các nhà cung cấp khác	272.053.313.710	280.503.921.210
	<b>683.683.330.199</b>	<b>530.648.408.569</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>462.098.271.954</b>	<b>296.067.662.716</b>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan</b>	<b>120.966.250.542</b>	<b>88.686.432.426</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (ii)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (i)	19.066.036.193	19.066.036.193
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng (i)	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4 (i)	17.228.252.588	17.228.252.588
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng (i)	13.551.097.903	13.851.097.903
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (i)	1.987.863.858	2.102.569.108
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (i)	1.133.000.000	1.133.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	-	17.305.476.634
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn khác</b>	<b>101.618.938.992</b>	<b>101.679.364.355</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (iii)	85.974.140.163	85.974.140.163
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 Vinaconex 45 (i)	4.405.333.041	4.405.333.041
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng (i)	3.568.358.055	3.568.358.055
Công ty Vikowa Liên doanh (i)	2.244.393.380	2.244.393.380
Ban Quản lý Dự án Tái định cư Hòa Phú - Hà Tây	200.000.000	260.425.363
Công ty Jean Dessjoyaux (i)	168.946.000	168.946.000
<b>Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng</b>	<b>451.659.715.304</b>	<b>360.459.488.476</b>
	<b>674.244.904.838</b>	<b>550.825.285.257</b>

- (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) Phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex vay theo Khế ước vay vốn ngày 28 tháng 12 năm 2018 với thời hạn 12 tháng nhằm triển khai công tác chuẩn bị đầu tư và mua lại các căn hộ tái định cư tại dự án cải tạo chung cư cũ L1, L2 khu Nam Thành Công số 93 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động thông thường bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau được niêm yết trên website của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại các ngày xác định lãi suất. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) 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 khế ước.

Phải thu về cho vay dài hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND	VND
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	(iv) 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	(v) 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
				<b>1.285.059.715.304</b>	<b>1.623.816.878.654</b>
Cho vay đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng				451.659.715.304	360.459.488.476
				<b>833.400.000.000</b>	<b>1.263.357.390.178</b>

- (iv) 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 lần lượt là 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.
- (v) 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 số 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 lần 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 NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Phải thu về lãi cho vay, phải thu lãi trả chậm	298.351.604.637	238.159.206.772
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 về cổ tức	32.113.500.000	40.273.500.001
Phải thu bảo lãnh	16.704.371.836	20.079.366.420
Phải thu khác	17.054.255.932	28.890.318.529
	<b><u>400.650.527.676</u></b>	<b><u>363.829.186.993</u></b>
<b><i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i></b> (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35)	<b><u>272.975.520.162</u></b>	<b><u>259.710.196.805</u></b>

Các khoản phải thu khác từ các bên liên quan có thể thu hồi được khi có yêu cầu.

20-  
 TY  
 HỮU H  
 TE  
 AM  
 . H

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**10. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Nợ quá hạn - Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>86.411.049.371</b>	-	<b>98.460.304.092</b>	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	19.066.036.193	-	19.066.036.193	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	17.228.252.588	-	17.228.252.588	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	13.551.097.903	-	13.851.097.903	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	-	-	17.305.476.634	-
Các khoản cho vay khác	18.565.662.687	-	13.009.440.774	-
<b>Nợ quá hạn - Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>177.243.924.275</b>	<b>1.795.011.567</b>	<b>199.684.419.022</b>	<b>6.089.124.471</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	71.503.820.378	-	71.503.820.378	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	44.745.256.314	1.795.011.567	44.325.187.166	3.678.161.469
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	12.118.545.038	-	39.313.068.404	2.410.963.002
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	11.652.362.967	-	11.652.362.967	-
Các khoản phải thu khác	37.223.939.578	-	32.889.980.107	-
	<b>263.654.973.646</b>	<b>1.795.011.567</b>	<b>298.144.723.114</b>	<b>6.089.124.471</b>
<b>Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn</b>	<b>261.859.962.079</b>		<b>292.055.598.643</b>	

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác quá hạn 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 riêng.



**11. HÀNG TỒN KHO**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	333.572.290.726	-	536.290.253.852	-
	<b>333.572.290.726</b>	<b>-</b>	<b>536.290.253.852</b>	<b>-</b>

Các dự án có chi phí thi công lớn như sau:

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Vinata Tower	196.150.400.386	339.095.315.583
Dự án Bảo tàng Hà Nội (i)	92.697.439.523	92.697.439.523
Dự án Cửa Đạt (ii)	9.514.700.604	9.514.700.604
Dự án Khách sạn Công Đoàn Nha Trang	8.690.451.491	342.495.119
Dự án 97-99 Láng Hạ	195.047.695	5.644.441.020
Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	-	57.937.903.901
Các dự án khác	26.324.251.027	31.057.958.102
	<b>333.572.290.726</b>	<b>536.290.253.852</b>

- (i) Dự án Bảo tàng Hà Nội đang trong quá trình quyết toán giữa Tổng Công ty với Sở Xây dựng Hà Nội.
- (ii) Dự án Cửa Đạt đang trong quá trình quyết toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản với chủ đầu tư.

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	8.190.407.036	-	-	8.190.407.036
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.219.431.935	-	3.407.402.268	8.626.834.203
Thuế giá trị gia tăng	-	(5.695.919.854)	719.500.071	6.415.419.925
	<b>13.409.838.971</b>	<b>(5.695.919.854)</b>	<b>4.126.902.339</b>	<b>23.232.661.164</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	214.295.910.860	214.286.670.860	9.240.000
Tiền thuê đất phải nộp	-	16.244.350.030	16.244.350.030	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	163.005.372.290	62.848.570.465	191.797.543.966	34.056.398.789
Thuế thu nhập cá nhân	2.879.483.068	14.975.556.637	14.325.208.433	3.529.831.272
	<b>165.884.855.358</b>	<b>308.364.387.992</b>	<b>436.653.773.289</b>	<b>37.595.470.061</b>



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**13. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	202.075.128.116	8.345.924.200	34.796.350.349	10.077.863.242	10.210.548.636	265.505.814.543
Tăng trong năm	-	-	-	61.237.152	3.539.680.763	3.600.917.915
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.675.807.272	-	-	-	-	3.675.807.272
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(194.274.916)	-	(194.274.916)
Tăng khác	-	494.470.195	494.470.195	-	-	494.470.195
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>205.750.935.388</b>	<b>8.345.924.200</b>	<b>35.290.820.544</b>	<b>9.944.825.478</b>	<b>13.750.229.399</b>	<b>273.082.735.009</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	109.284.057.733	6.980.654.867	21.703.287.225	8.419.634.460	8.134.008.943	154.521.643.228
Khấu hao trong năm	11.753.454.127	425.530.914	2.129.138.709	897.681.863	746.682.564	15.952.488.177
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(174.957.916)	-	(174.957.916)
Tăng khác	-	-	494.470.195	-	-	494.470.195
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>121.037.511.860</b>	<b>7.406.185.781</b>	<b>24.326.896.129</b>	<b>9.142.358.407</b>	<b>8.880.691.507</b>	<b>170.793.643.684</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	<b>92.791.070.383</b>	<b>1.365.269.333</b>	<b>13.093.063.124</b>	<b>1.658.228.782</b>	<b>2.076.539.693</b>	<b>110.984.171.315</b>
Tại ngày cuối năm	<b>84.713.423.528</b>	<b>939.738.419</b>	<b>10.963.924.415</b>	<b>802.467.071</b>	<b>4.869.537.892</b>	<b>102.289.091.325</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 65.659 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 45.572 triệu VND).

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	12.163.952.000	106.000.000	12.269.952.000
Số dư cuối năm	12.163.952.000	106.000.000	12.269.952.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	-	106.000.000	106.000.000
Số dư cuối năm	-	106.000.000	106.000.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>12.163.952.000</b>	<b>-</b>	<b>12.163.952.000</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>12.163.952.000</b>	<b>-</b>	<b>12.163.952.000</b>

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 106 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 106 triệu VND).

**15. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	9.627.543.200	737.844.885.689	747.472.428.889
Số dư cuối năm	<b>9.627.543.200</b>	<b>737.844.885.689</b>	<b>747.472.428.889</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	4.242.122.185	279.395.282.691	283.637.404.876
Trích khấu hao	385.101.728	34.591.587.328	34.976.689.056
Số dư cuối năm	<b>4.627.223.913</b>	<b>313.986.870.019</b>	<b>318.614.093.932</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>5.385.421.015</b>	<b>458.449.602.998</b>	<b>463.835.024.013</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>5.000.319.287</b>	<b>423.858.015.670</b>	<b>428.858.334.957</b>

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty là phần diện tích cho thuê tại tòa nhà H2 Láng Hạ, tòa nhà khu Trung Hòa – Nhân Chính, tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ, một phần diện tích tầng hầm khu N05 tại đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội, và tòa nhà 47 Điện Biên Phủ tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 27 và số 28 với số tiền lần lượt là 125.983.785.818 VND và 64.681.969.221 VND.

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 kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Tổng Công ty 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 chưa có kế hoạch thuê công ty tư vấn để thực hiện công việc này.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>105.802.411.687</b>	<b>112.149.184.336</b>
Tăng trong năm	86.954.724.265	21.892.630.696
Kết chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang	(1.741.500.000)	-
Kết chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(3.675.807.272)	-
Chuyển nhượng dự án	-	(28.239.403.345)
Kết chuyển sang giá vốn	(5.492.227.478)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>181.847.601.202</b>	<b>105.802.411.687</b>

Các công trình/dự án xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	127.277.052.692	70.557.845.609
Nhà ở CBCNV trạm nghiên cứu Xi măng Cẩm Phả (*)	17.024.294.754	17.024.294.754
Các dự án khác	37.546.253.756	18.220.271.324
	<b>181.847.601.202</b>	<b>105.802.411.687</b>

(\*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại Dự án Nhà ở CBCNV trạm nghiên cứu Xi măng Cẩm Phả là các chi phí của giai đoạn đầu tư, nghiên cứu khả thi và giải phóng mặt bằng. Dự án đang chờ triển khai các hạng mục tiếp theo.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Giá trị	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	271.795.138.655	271.795.138.655	69.722.698.469	69.722.698.469	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	243.738.237.269	243.738.237.269	251.594.743.029	251.594.743.029	
Công ty Cổ phần VIMECO	164.830.646.804	164.830.646.804	188.270.734.602	188.270.734.602	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	158.956.111.594	158.956.111.594	169.750.721.769	169.750.721.769	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	110.223.297.541	110.223.297.541	139.361.844.994	139.361.844.994	
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 Xây dựng số 1	75.094.360.813	75.094.360.813	89.002.024.978	89.002.024.978	
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	57.031.663.802	57.031.663.802	165.834.908.444	165.834.908.444	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons	48.847.489.074	48.847.489.074	51.938.297.076	51.938.297.076	
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	34.999.951.534	34.999.951.534	36.744.990.840	36.744.990.840	
Công ty Cổ phần Việt Vương	31.170.312.210	31.170.312.210	85.355.388.743	85.355.388.743	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh An	22.420.678.870	22.420.678.870	30.138.527.436	30.138.527.436	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	21.710.687.221	21.710.687.221	23.028.712.273	23.028.712.273	
Phải trả cho các đối tượng khác	290.684.669.633	290.684.669.633	360.411.617.632	360.411.617.632	
	<b>1.613.977.917.422</b>	<b>1.613.977.917.422</b>	<b>1.793.340.096.211</b>	<b>1.793.340.096.211</b>	

Trong đó:

<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>1.162.118.114.469</b>	<b>1.162.118.114.469</b>	<b>1.166.581.988.819</b>	<b>1.166.581.988.819</b>
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Các khoản phải trả thương mại với các bên liên quan không có tài sản đảm bảo, không chịu lãi và thanh toán khi được yêu cầu.

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinata nộp tiền theo tiến độ	68.310.948.655	102.366.492.849
Ban Quản lý Dự án Xây dựng Trường Đại học Việt Đức	47.359.151.152	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	29.400.800.000	-
Công ty Bất động sản Viettel	15.271.119.287	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	11.868.477.644	8.677.724.868
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	7.818.277.800	7.818.277.800
Các khách hàng khác	62.686.861.210	127.115.224.008
	<b>242.715.635.748</b>	<b>245.977.719.525</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Trả trước từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>52.110.125.932</b>	<b>23.204.866.329</b>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí Dự án mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	63.490.067.194	74.211.616.654
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
Trích trước chi phí Dự án 97-99 Láng Hạ	9.421.050.271	5.412.174.981
Chi phí Dự án Trung tâm Điện lực Duyên Hải	4.830.184.034	23.478.484.298
Trích trước chi phí Gói 14 cao tốc Đà Nẵng- Quảng Ngãi	3.200.648.481	18.281.521.891
Trích trước chi phí Gói 13A cao tốc Đà Nẵng- Quảng Ngãi	1.952.428.139	20.797.045.503
Trích trước chi phí Dự án Nhà máy in tiền Ngân hàng Nhà nước	302.753.116	998.492.274
Trích trước chi phí dự án Cầu Bạch Đằng	271.088.085	7.836.306.385
Chi phí Dự án Giai đoạn 1 Bắc An Khánh	-	14.468.852.087
Trích trước chi phí hợp đồng xây dựng các dự án khác	40.206.546.499	87.321.883.458
Lãi vay phải trả	951.267.188	5.356.207.345
Phải trả lãi trả chậm các Nhà thầu phụ thực hiện Dự án Giai đoạn 1 Bắc An Khánh	-	45.232.868.465
Chi phí phải trả khác	3.577.842.445	4.383.705.335
	<b>192.907.783.221</b>	<b>375.692.976.728</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí phải trả về hợp đồng xây dựng	14.620.136.000	14.620.136.000
	<b>14.620.136.000</b>	<b>14.620.136.000</b>
<b>Chi phí phải trả các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35)	-	<b>41.634.072.104</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	7.238.682.484	4.926.315.457
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	23.436.874.553	22.522.695.086
	<b>30.675.557.037</b>	<b>27.449.010.543</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	285.881.217.933	303.601.073.535
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(23.436.874.553)	(22.522.695.086)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	<b>262.444.343.380</b>	<b>281.078.378.449</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35)	<b>28.726.794.797</b>	<b>47.941.780.268</b>

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm tiền thuê đất, tiền thuê văn phòng và học phí mà Tổng Công ty nhận trước từ các bên sử dụng dịch vụ.

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả Nhà nước tiền thuế đất Dự án HH	141.786.729.072	141.786.729.072
Phải trả liên quan đến nghĩa vụ bảo hành Dự án N05 (i)	97.303.548.251	-
Phải trả lãi trả chậm các Nhà thầu phụ thực hiện Dự án Bắc An Khánh	58.855.335.785	-
Phải trả các đơn vị tại Ban Vinahud - Hạ tầng ô đất 03, 04A Dự án Trung Hòa Nhân Chính	24.319.627.869	24.319.627.869
Lợi nhuận từ liên doanh Vikowa	5.408.677.687	5.408.677.687
Kinh phí bảo trì các tòa nhà N05 và Trung Hòa - Nhân Chính (ii)	4.190.278.280	83.209.718.631
Cổ tức phải trả	2.535.604.734	355.629.985.754
Phải trả phần chênh lệch thu - chi của Dự án 15T Trung Hòa Nhân Chính	1.747.158.051	25.427.427.421
Phải trả huy động vốn Dự án Vinata Tower	1.611.800.000	5.961.652.000
Phải trả khác tại các Ban quản lý dự án	17.870.022.275	14.089.571.933
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	10.146.934.821	11.803.921.252
	<b>365.775.716.825</b>	<b>667.637.311.619</b>
<b>Phải trả khác các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35)	<b>53.216.059.611</b>	<b>-</b>

(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 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.

(ii) Kinh phí bảo trì các tòa nhà còn phải nộp cho Ban Quản lý nhà chung cư theo Luật Nhà ở năm 2006.

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn	497.059.094.543	993.142.839.329	1.169.662.209.772	320.539.724.100		
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 23)	54.894.928.498	44.166.486.415	55.512.788.970	43.548.625.943		
	<b>551.954.023.041</b>	<b>1.037.309.325.744</b>	<b>1.225.174.998.742</b>	<b>364.088.350.043</b>		

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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (ii)	VND	5,75% - 6,20%	92.760.930.799	120.845.268.133		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	VND	5,75% - 6,20%	65.213.446.475	34.248.548.165		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (i)	VND	5,5% - 5,8%	61.198.988.805	98.480.923.920		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	VND	5,8% - 6,3%	54.904.426.000	-		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (i)	VND	5,75% - 6,20%	26.537.518.449	56.745.024.977		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	VND	5,5% - 6,2%	19.464.413.572	109.091.634.788		
Vay cá nhân	VND	0%	460.000.000	460.000.000		
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	5,5%	-	65.476.473.562		
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	VND	6%	-	11.711.220.998		
			<b>320.539.724.100</b>	<b>497.059.094.543</b>		

(i) Các khoản vay từ các Ngân hàng cho mục đích phục vụ các dự án xây lắp mà Tổng Công ty làm tổng thầu/nhà thầu xây lắp.

(ii) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy cho mục đích phục vụ Dự án Vinata mà Tổng Công ty làm Chủ đầu tư.

Các khoản vay từ ngân hàng đều được đảm bảo bằng các tài sản, doanh thu bán hàng từ phương án sản xuất kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp của Tổng Công ty.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
Vay dài hạn ngân hàng	94.342.315.914	16.863.395.200	56.257.170.810	54.948.540.304		
	<b>94.342.315.914</b>	<b>16.863.395.200</b>	<b>56.257.170.810</b>	<b>54.948.540.304</b>		

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	54.894.928.498			43.548.625.943
- Số phải trả sau 12 tháng	39.447.387.416			11.399.914.361

Chi tiết các khoản vay dài hạn:

Bên cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng BNP Paribas	(i) 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 - Chi nhánh Cầu Giấy	(ii) VND	Trong 12 tháng đầu: 9% Các tháng tiếp theo: lãi suất huy động trong dân cư kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau + 2,8%	2018 - 2023	14.657.032.750	-
Ngân hàng Natexis	USD	LIBOR 6 tháng + 2,35%	2007-2018	-	15.434.485.183
				<b>54.948.540.304</b>	<b>94.342.315.914</b>

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

(ii) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy cho mục đích triển khai Dự án cải tạo mở rộng quy mô đào tạo tại Trường Mầm non Lý Thái Tổ và Trường Tiểu học Lý Thái Tổ (các đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty). Tài sản đảm bảo của khoản vay là các tài sản theo các hợp đồng bảo đảm đã ký giữa Tổng Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	43.548.625.943	54.894.928.498
Trong năm thứ hai	3.257.118.389	39.447.387.416
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	8.142.795.972	-
	<b>54.948.540.304</b>	<b>94.342.315.914</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn - xem Thuyết minh số 22)	43.548.625.943	54.894.928.498
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>11.399.914.361</b>	<b>39.447.387.416</b>



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Nguồn kinh phí (iii) VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>359.317.561.144</b>	<b>398.731.080.477</b>	<b>161.689.961.911</b>	<b>5.691.950.235.532</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.068.936.231.329	-	1.068.936.231.329
Trả thù lao thành viên HDQT, BKS không chuyên trách	-	-	-	(1.319.272.054)	-	(1.319.272.054)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.200.000.000)	-	(19.200.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(706.737.076.800)	-	(706.737.076.800)
Giảm khác	-	-	-	-	(58.841.455.800)	(58.841.455.800)
Tăng khác	-	-	-	-	3.988.416.482	3.988.416.482
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>359.317.561.144</b>	<b>740.410.962.952</b>	<b>106.836.922.593</b>	<b>5.978.777.078.689</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	587.640.135.569	-	587.640.135.569
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	441.710.673.000	(441.710.673.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(32.000.000.000)	-	(32.000.000.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(176.684.269.200)	-	(176.684.269.200)
Nguồn kinh phí được cấp trong năm (ii)	-	-	-	-	3.352.952.900	3.352.952.900
Chi sự nghiệp	-	-	-	-	(3.009.146.164)	(3.009.146.164)
Trả thù lao thành viên HDQT, BKS không chuyên trách (i)	-	-	-	(1.410.000.000)	-	(1.410.000.000)

(i) **Số dư cuối năm nay** **4.417.106.730.000** **355.104.902.000** **801.028.234.144** **676.246.156.321** **107.180.729.329** **6.356.666.751.794**  
 Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2017 theo phương án được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2018, cụ thể như sau: trích quỹ đầu tư phát triển là 441.710.673.000 VND, trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (đã bao gồm quỹ khen thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành) là 32.000.000.000 VND, trả thù lao cho thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát không chuyên trách là 1.410.000.000 VND và chia cổ tức còn lại từ lợi nhuận sau thuế năm 2017 là 176.684.269.200 VND (tương đương 4% vốn điều lệ).

(ii) Thể hiện nguồn kinh phí do Ngân sách Nhà nước cấp để (a) Tổng Công ty tiếp tục thực hiện đến bù giải phóng mặt bằng của Dự án đường Láng Hòa Lạc, và (b) chi phí hoạt động cho các trường trung cấp và trường dạy nghề là các đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty.

- (iii) Số dư nguồn kinh phí sẽ được bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng Dự án đường Láng Hòa Lạc đã phát sinh và đang được trình bày trên khoản mục Tài sản ngắn hạn khác với số tiền 49.732.751.287 VND khi các cơ quan quản lý nhà nước của Thành phố Hà Nội phê duyệt quyết toán Dự án.

**Cổ phiếu**

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

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

**Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2017 với tỷ lệ 12% vốn điều lệ tương đương số tiền là 530.052.807.600 VND, trong đó có 353.368.538.400 VND đã chốt quyền trong năm 2017 và thực hiện chi trả trong năm 2018, và 176.684.269.200 VND đã chốt quyền và thực hiện chi trả trong năm 2018.

**25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đô la Mỹ (USD)	3.343.958	8.629.885
Yên Nhật (JPY)	86.904	90.751
Euro (EUR)	605	673

**Tài sản thuê ngoài**

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Từ 1 năm trở xuống	7.324.242.001	7.324.242.001
Trên 1 năm đến 5 năm	28.635.113.335	29.057.622.885
Trên 5 năm	173.869.326.963	184.463.280.039
	<b>209.828.682.299</b>	<b>220.845.144.925</b>

Chi tiết các hợp đồng thuê đất như sau:

Vị trí đất thuê	Hợp đồng/Thông báo số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thời hạn thuê	Thời gian		Tiền thuê đất một năm (VND)
				bắt đầu	thuê	
Số 2 Láng Hạ	68-2001/ĐCND-ĐHTĐTN	2.043,0	20 năm	21/08/2001		280.903.435
Số 34 Láng Hạ	750/HĐTĐ-STNMT-PC	2.713,9	50 năm	01/01/2004		1.703.362.254
Vinata (Khuất Duy Tiến)	235/HĐTĐ-STNMT-CCQLDD	-	40 năm	13/06/2000		537.865.970
Trung tâm thời trang	477/HĐTĐ	3.467,5	40 năm	13/06/2000		1.423.502.372
47 Điện Biên Phủ	2737/HĐ-TNMT-QLSDD	456,0	50 năm	01/12/2006		152.992.000
Trường Mầm non 1	41697 /TB-CCT-TBTK	4.740,0	50 năm	13/06/2000		858.400.452
Trường Mầm non 2	41693 /TB-CCT-TBTK	5.127,0	50 năm	13/06/2000		713.819.038
Trường Tiểu học	41694 /TB-CCT-TBTK	6.229,0	50 năm	13/06/2000		794.996.028
Trường Trung học	41695 /TB-CCT-TBTK	7.847,0	50 năm	13/06/2000		858.400.452
						<b>7.324.242.001</b>

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

*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Hoạt động chính của Tổng Công ty là cung cấp dịch vụ thi công xây lắp và kinh doanh, cho thuê bất động sản. Bên cạnh đó, đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty bao gồm Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa, Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xây dựng và Nghiệp vụ, Trường Mầm non Dân lập Lý Thái Tổ 2, Trường Tiểu học Dân lập Lý Thái Tổ và Trường Trung học Dân lập Lý Thái Tổ thực hiện cung cấp dịch vụ giáo dục.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

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

	Xây lắp, kinh doanh và cho thuê bất động sản	Hoạt động giáo dục	Loại trừ	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần	2.413.657.271.099	140.820.934.396	-	2.554.478.205.495
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.250.742.602.614	127.630.286.025	-	2.378.372.888.639
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>162.914.668.485</b>	<b>13.190.648.371</b>	<b>-</b>	<b>176.105.316.856</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				540.720.783.847
Chi phí tài chính				12.168.157.565
Chi phí quản lý doanh nghiệp				83.811.113.180
Thu nhập khác				30.012.695.750
Chi phí khác				370.819.674
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>650.488.706.034</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				62.848.570.465
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>587.640.135.569</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần	3.182.882.182.155	117.323.919.995	-	3.300.206.102.150
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.972.488.402.238	100.856.012.857	-	3.073.344.415.095
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>210.393.779.917</b>	<b>16.467.907.138</b>	<b>-</b>	<b>226.861.687.055</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				1.180.253.850.328
Chi phí tài chính				45.314.439.323
Chi phí quản lý doanh nghiệp				121.056.607.240
Thu nhập khác				197.697.098
Chi phí khác				1.885.450
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>1.240.940.302.468</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				172.004.071.139
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>1.068.936.231.329</b>

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:**

	Xây lắp, kinh doanh và cho thuê bất động sản	Hoạt động giáo dục	Loại trừ	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>				
1. Tài sản bộ phận	9.622.537.178.411	48.399.827.788	(153.269.134.667)	9.517.667.871.532
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>9.622.537.178.411</b>	<b>48.399.827.788</b>	<b>(153.269.134.667)</b>	<b>9.517.667.871.532</b>
2. Nợ phải trả bộ phận	3.293.523.229.645	20.747.024.760	(153.269.134.667)	3.161.001.119.738
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>3.293.523.229.645</b>	<b>20.747.024.760</b>	<b>(153.269.134.667)</b>	<b>3.161.001.119.738</b>
<b>Số đầu năm</b>				
1. Tài sản bộ phận	10.450.314.857.588	39.475.564.152	(143.375.467.686)	10.346.414.954.054
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>10.450.314.857.588</b>	<b>39.475.564.152</b>	<b>(143.375.467.686)</b>	<b>10.346.414.954.054</b>
2. Nợ phải trả bộ phận	4.490.266.318.291	20.747.024.760	(143.375.467.686)	4.367.637.875.365
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>4.490.266.318.291</b>	<b>20.747.024.760</b>	<b>(143.375.467.686)</b>	<b>4.367.637.875.365</b>

*Bộ phận theo khu vực địa lý*

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

**27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.941.472.027.824	2.990.068.128.074
Doanh thu kinh doanh bất động sản	346.201.457.457	64.438.091.631
Doanh thu hoạt động giáo dục	140.820.934.396	117.323.919.995
Doanh thu dịch vụ cho thuê và doanh thu khác	125.983.785.818	128.375.962.450
	<b>2.554.478.205.495</b>	<b>3.300.206.102.150</b>
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>327.908.030.680</b>	<b>379.717.159.006</b>

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.893.565.388.889	2.856.018.584.494
Giá vốn kinh doanh bất động sản	292.495.244.504	49.439.783.986
Giá vốn hoạt động giáo dục	127.630.286.025	100.856.012.857
Giá vốn dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	64.681.969.221	69.337.246.769
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(2.307.213.011)
	<b>2.378.372.888.639</b>	<b>3.073.344.415.095</b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân công	156.790.235.481	172.343.065.539
Chi phí khấu hao	50.875.864.734	50.349.201.917
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.032.758.603.785	2.918.167.458.700
Chi phí khác	49.236.971.257	42.291.566.945
Hoàn nhập các khoản dự phòng	(30.195.636.564)	(9.129.272.902)
	<b><u>2.259.466.038.693</u></b>	<b><u>3.174.022.020.199</u></b>

**30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	339.784.732.375	114.596.351.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	166.303.018.874	126.783.954.393
Lãi chênh lệch tỷ giá	32.894.179.554	325.666.517
Phí bảo lãnh	1.703.474.878	1.706.075.498
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	935.802.650.431
Doanh thu hoạt động tài chính khác	35.378.166	1.039.152.489
	<b><u>540.720.783.847</u></b>	<b><u>1.180.253.850.328</u></b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền vay	33.434.211.051	71.317.438.413
Lỗ chênh lệch tỷ giá	926.591.554	4.233.891.346
Phí chuyển nhượng cổ phần	-	5.165.183.713
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(24.136.884.896)	(36.841.300.824)
Chi phí tài chính khác	1.944.239.856	1.439.226.675
	<b><u>12.168.157.565</u></b>	<b><u>45.314.439.323</u></b>

**32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân công	64.252.375.854	83.302.115.799
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.895.122.629	9.074.671.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.312.559.320	6.090.429.188
Thuế, phí và lệ phí	526.314.796	504.690.604
Chi phí đồ dùng văn phòng	846.682.675	2.315.059.871
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(30.195.636.564)	(6.822.059.891)
Chi phí khác bằng tiền	33.173.694.470	26.591.700.493
	<b><u>83.811.113.180</u></b>	<b><u>121.056.607.240</u></b>

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành Dự án N05	29.780.768.899	-
Các khoản khác	231.926.851	197.697.098
	<b>30.012.695.750</b>	<b>197.697.098</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản khác	370.819.674	1.885.450
	<b>370.819.674</b>	<b>1.885.450</b>

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	62.848.570.465	171.966.855.199
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	37.215.940
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>62.848.570.465</b>	<b>172.004.071.139</b>

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	650.488.706.034	1.240.940.302.468
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>	<i>(353.384.246.817)</i>	<i>(122.464.570.013)</i>
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>24.279.128.587</i>	<i>29.442.114.393</i>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ</i>	<i>-</i>	<i>(3.060.889.477)</i>
<i>Chuyển lỗ</i>	<i>-</i>	<i>(276.788.727.808)</i>
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>321.383.587.804</b>	<b>868.068.229.563</b>
- Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	307.102.116.848	851.600.322.425
- Thu nhập chịu thuế suất ưu đãi 10%	14.281.470.956	16.467.907.138
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>62.848.570.465</b>	<b>171.966.855.199</b>

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế của hoạt động chính và 10% trên thu nhập chịu thuế của hoạt động giáo dục.

**35. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ
Công ty TNHH Bất động sản Cường Vũ	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Công ty con
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	Công ty con
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty con
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Công ty con
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 Nhân lực và Thương mại 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 Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	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 Xuân Mai Đà Nẵng	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	Bên liên quan khác
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Bên liên quan khác

01 / 01 / 2014  
 TỶ  
 LƯU  
 TỈ  
 AN  
 P. 4

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ</b>	<b>327.908.030.680</b>	<b>379.717.159.006</b>
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	160.357.162.726	70.862.019.091
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	157.296.956.140	300.749.828.801
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	3.020.614.471	1.514.896.951
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	2.788.070.727	170.529.784
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	1.873.643.992	1.698.198.137
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	1.050.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	555.570.196	452.301.814
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	409.158.185	301.644.532
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	117.000.000	215.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	105.130.000	-
Công ty Cổ phần Viwaco	102.272.727	100.000.000
Công ty Cổ phần VIMECO	79.166.667	172.639.276
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	50.000.000	154.729.002
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	40.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	9.600.000	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	1.866.667	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	1.818.182	121.053.437
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	734.344.621
Công ty Cổ phần Vipaco	-	654.459.465
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	636.564.261
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	231.960.090
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	-	61.552.244
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	-	35.437.500
<b>Mua hàng</b>	<b>1.621.577.510.908</b>	<b>1.685.424.886.457</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	832.657.510.010	133.620.624.794
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	317.118.894.122	521.509.275.766
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	254.356.133.208	288.193.131.717
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	72.868.711.141	35.757.599.416
Công ty Cổ phần VIMECO	60.083.581.161	340.920.234.504
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	35.880.311.279	141.706.692.625
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	19.532.077.018	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	16.105.823.228	14.300.712.654
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	6.264.667.909	8.153.022.076
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	4.057.751.224	122.606.044.578
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	2.537.850.679	55.423.891.116
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	114.199.929	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	16.052.994.178
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	2.878.023.351
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	-	2.297.372.294
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	2.005.267.388



	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập từ cổ tức</b>	<b>323.839.445.344</b>	<b>72.386.351.000</b>
Công ty Cổ phần VIMECO	102.818.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	102.517.801.374	15.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	53.239.200.000	19.964.700.000
Công ty Cổ phần Viwaco	20.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	7.939.459.440	8.160.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	6.462.500.000	1.753.100.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	6.120.000.000	4.896.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	5.880.000.000	3.920.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	5.400.000.000	7.685.142.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	4.320.000.000	6.519.825.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	3.712.800.000	663.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	2.513.376.000	612.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	1.650.000.000	1.125.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	866.308.530	1.237.584.000
<b>Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm</b>	<b>63.847.719.474</b>	<b>77.595.725.024</b>
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
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	8.277.196.986	7.166.785.500
Công ty Cổ phần VIMECO	4.360.790.604	4.019.618.526
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	1.133.265.671	786.847.143
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	907.457.889	649.400.850
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	974.743.396	637.955.059
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	512.235.707	340.994.550
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	28.333.333	-
<b>Lãi chậm thanh toán phải trả</b>	<b>12.561.561.794</b>	<b>41.634.072.104</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	5.319.524.148	4.381.987.033
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	3.279.488.243	3.773.949.540
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	1.280.199.146	3.196.488.462
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	864.194.973	1.869.071.955
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	853.804.181	17.344.363.924
Công ty Cổ phần VIMECO	964.351.103	10.088.636.903
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	979.574.287
<b>Góp vốn</b>	<b>476.028.600.000</b>	<b>45.600.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	398.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	26.619.600.000	-
Công ty Cổ phần VIMECO	51.409.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	-	30.600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	-	15.000.000.000
<b>Thu nhập từ bảo lãnh</b>	<b>1.703.474.878</b>	<b>1.705.178.969</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	1.703.474.878	1.705.178.969
<b>Thành viên Ban Giám đốc</b>	<b>8.365.744.769</b>	<b>8.055.419.000</b>
Tiền lương và thưởng	8.365.744.769	8.055.419.000
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị</b>	<b>2.960.682.498</b>	<b>2.052.025.025</b>
Tiền lương và thưởng	2.960.682.498	2.052.025.025

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

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>882.471.537.975</b>	<b>1.043.651.997.011</b>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	789.428.062.468	979.367.215.993
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	58.618.024.548	25.766.498.800
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	30.322.690.430	29.960.881.630
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	1.263.785.093	1.263.785.093
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	1.232.031.862	1.232.031.862
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	909.072.580	933.822.580
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	261.590.406	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	230.144.232	4.752.628.183
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	152.384.841	201.679.248
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	42.999.282	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	10.752.233	6.852.710
Công ty Cổ phần VIMECO	-	166.600.912
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>462.098.271.954</b>	<b>296.067.662.716</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	170.441.214.568	119.191.214.568
Công ty Cổ phần VIMECO	94.265.898.974	73.446.306.732
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	65.096.043.972	11.389.068.670
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	47.509.948.925	7.237.635.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	34.316.910.050	38.880.262.389
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	21.251.000.000	10.251.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	20.646.995.215	13.456.919.654
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex	3.765.821.372	3.825.403.972
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	2.174.208.337	1.073.735
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.655.441.455	1.655.441.455
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	423.878.700	643.236.900
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	348.115.080	15.887.304.335
Công ty Cổ phần Vipaco	202.795.306	202.795.306
<b>Cho vay dài hạn</b>	<b>1.285.059.715.304</b>	<b>1.623.816.878.654</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phà	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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>272.975.520.162</b>	<b>259.710.196.805</b>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	101.916.414.336	75.970.513.439
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 4	71.503.820.378	71.503.820.378
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	45.094.839.464	43.391.364.586
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	14.930.267.208	9.834.638.695
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	12.185.948.107	34.560.440.221
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	10.420.331.105	10.420.331.105
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	6.308.595.965	6.303.416.823
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	2.929.216.882	2.929.216.882
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	1.665.911.272	2.195.057.318
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.159.393.764	1.159.393.764
Công ty Cổ phần VIMECO	1.121.729.919	461.095.831
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	749.742.872	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	709.018.102	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	467.518.834	491.914.646
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	434.743.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	388.737.741	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2	292.378.016	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	145.025.328	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	140.018.580	422.652.344
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
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	69.724.147	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	67.926.454	34.704.773
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	34.445.048	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	28.333.333	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>1.162.118.114.469</b>	<b>1.166.581.988.819</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	271.795.138.655	69.722.698.469
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	243.738.237.269	251.594.743.029
Công ty Cổ phần VIMECO	164.830.646.804	188.270.734.602
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	158.956.111.594	169.750.721.769
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	110.223.297.541	139.361.844.994
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	75.094.360.813	89.002.024.978
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	57.031.663.802	165.834.908.444
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	34.999.951.534	36.744.990.840
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	21.710.687.221	23.028.712.273
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	19.623.373.183	11.409.145.134
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	3.561.415.336	3.259.921.531
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	200.839.855	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	165.393.805	165.393.805
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	121.199.700	232.100.000
Công ty Cổ phần Viwaco	49.827.979	49.827.979
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	15.969.378	15.969.378
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	11.701.865.398
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	-	6.234.198.203
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	-	202.187.993

100%  
 CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>52.110.125.932</b>	<b>23.204.866.329</b>
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 TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	7.818.277.800	7.818.277.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	2.171.217.900	5.670.205.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	403.227.336	469.516.285
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	199.049.700	199.049.700
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	121.898.140	121.898.140
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	108.660.746	108.660.746
Công ty Cổ phần VIMECO	18.516.666	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	-	139.533.790
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>28.726.794.797</b>	<b>47.941.780.268</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	10.964.027.597	11.305.468.454
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
<b>Phải trả ngắn hạn khác tiền lãi chậm thanh toán</b>	<b>53.216.059.611</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	22.663.888.072	-
Công ty Cổ phần VIMECO	13.368.125.146	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	5.662.186.179	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	4.638.144.513	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	4.050.292.643	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	2.833.423.058	-
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn tiền lãi chậm thanh toán</b>	<b>-</b>	<b>41.634.072.104</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	17.344.363.924
Công ty Cổ phần VIMECO	-	10.088.636.903
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	4.381.987.033
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	-	3.773.949.540
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	3.196.488.462
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	-	1.869.071.955
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	979.574.287
<b><i>Trong năm, các cổ đông lớn của Tổng Công ty đã có các giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu như sau:</i></b>		
•	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).	

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

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Tăng đầu tư xây dựng cơ bản từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	57.937.903.901	-
Phải thu về cho vay bù trừ với khoản vay	40.065.250.609	39.521.359.660
Phải thu cổ tức bù trừ với các khoản phải thu khác và phải trả người bán	8.560.000.000	4.281.390.540
Lãi nhập gốc đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.348.885.805	3.998.782.418
Chi phí lãi vay vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang	-	2.432.825.779
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định nhưng chưa nhận được tiền	-	1.000.000.000
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư bù trừ với các khoản phải trả	-	122.256.705.717
Phải thu về thanh lý khoản đầu tư bù trừ với người mua trả tiền trước	-	379.500.000.000
	<b><u>110.912.040.315</u></b>	<b><u>552.991.064.114</u></b>

**37. 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 Cổ phần 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 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 riêng 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.

**38. 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 m<sup>3</sup>/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.

### **39. SỰ KIẾN 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 Công ty sẽ phê duyệt mức cổ tức này tại Đại hội cổ đông thường niên. 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 Sổ đăng ký thành viên 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  
Kế toán

  
Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2019 



*Xây những giá trị, dựng những ước mơ*



Địa chỉ: Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: **(84-24) 6284 9234** Fax: **(84-24) 6284 9208**  
Email: [info@VINACONEX.com.vn](mailto:info@VINACONEX.com.vn) [www.VINACONEX.com.vn](http://www.VINACONEX.com.vn)