

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
QUÝ 4 NĂM 2019

Hà Nội, tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.765.492.230.718	5.543.163.898.069
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	817.917.514.549	680.618.386.214
1. Tiền	111		161.817.514.549	260.618.386.214
2. Các khoản tương đương tiền	112		656.100.000.000	420.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	702.747.534.246	1.160.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		702.747.534.246	1.160.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.202.520.380.023	3.287.766.737.890
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.897.177.056.018	1.791.047.937.256
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.450.437.379.702	683.683.330.199
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	752.200.196.378	674.244.904.838
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.322.051.445.436	400.650.527.676
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(219.345.697.511)	(261.859.962.079)
IV. Hàng tồn kho	140	10	980.538.265.401	333.572.290.726
1. Hàng tồn kho	141		980.538.265.401	333.572.290.726
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		61.768.536.499	81.206.483.239
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		47.946.681	6.202.701.265
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	11.760.589.331	23.232.661.164
3. Tài sản ngắn hạn khác	155	12	49.960.000.487	51.771.120.810
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.062.864.063.839	3.908.895.176.254
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		416.504.541.461	833.400.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	415.980.000.000	833.400.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	524.541.461	-
II. Tài sản cố định	220		54.335.465.105	114.453.043.325
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	54.335.465.105	102.289.091.325
- Nguyên giá	222		193.281.185.793	273.082.735.009
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(138.945.720.688)	(170.793.643.684)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	-	12.163.952.000
- Nguyên giá	228		106.000.000	12.269.952.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.000.000)	(106.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	419.285.989.890	428.858.334.957
- Nguyên giá	231		772.364.373.150	747.472.428.889
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(353.078.383.260)	(318.614.093.932)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		185.258.403.879	181.847.601.202
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	185.258.403.879	181.847.601.202
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	2.987.228.286.360	2.341.576.145.554
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.203.754.418.321	1.931.567.708.349
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.259.628.675.464	1.254.622.549.053
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		145.263.590.577	154.884.630.600
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(921.418.398.002)	(999.498.742.448)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		300.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		251.377.144	8.760.051.216
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		206.377.144	8.760.051.216
2. Tài sản dài hạn khác	268		45.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		11.828.356.294.557	9.452.059.074.323

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.352.688.415.320	3.161.001.119.738
I. Nợ ngắn hạn	310		4.583.138.198.409	2.872.536.725.997
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1.625.164.048.031	1.613.977.917.422
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	1.052.379.280.863	242.715.635.748
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	8	45.965.110.537	37.595.470.061
4. Phải trả người lao động	314		38.520.739.593	24.187.692.797
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	300.912.337.501	192.907.783.221
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	36.266.342.183	30.675.557.037
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	551.889.471.572	365.775.716.825
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	911.805.265.286	364.088.350.043
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.235.602.843	612.602.843
II. Nợ dài hạn	330		769.550.216.911	288.464.393.741
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		14.620.136.000	14.620.136.000
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	269.356.360.101	262.444.343.380
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	485.573.720.810	11.399.914.361
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.475.667.879.237	6.291.057.954.585
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	6.367.777.381.469	6.183.877.225.256
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	801.028.234.144
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		794.537.515.325	610.637.359.112
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		53.174.551.512	24.160.957.087
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		741.362.963.813	586.476.402.025
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	24	107.890.497.768	107.180.729.329
1. Nguồn kinh phí	431		107.890.497.768	107.180.729.329
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.828.356.296.157	9.452.059.074.323

Mai Văn Đức
 Người lập biểu

Đặng Thanh Huấn
 Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	829.472.964.702	649.324.972.490
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	47.892.633.813	50.875.864.734
Các khoản dự phòng	03	(120.594.609.014)	(82.949.556.815)
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.792.543.442	(25.712.577.346)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(498.588.076.692)	(487.275.886.486)
Chi phí lãi vay	06	29.193.278.680	33.434.211.051
Các khoản điều chỉnh khác	07	6.478.553.411	5.492.227.478
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	295.647.288.342	143.189.255.106
Tăng các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho	09	(1.342.306.713.104)	(73.013.234.500)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp)	10	(306.357.918.936)	146.521.559.225
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	11	2.538.389.725.554	(238.991.057.899)
Giảm chứng khoán kinh doanh	12	8.553.674.072	(2.811.119.435)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(24.431.337.869)	(24.216.683.888)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	(82.536.017.302)	(195.204.946.234)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	709.768.439	3.352.952.900
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.377.000.000)	(44.662.194.164)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.081.291.469.196	(285.835.468.889)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(32.195.730.080)	(32.617.738.279)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	590.000.001	6.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.062.757.791.095)	(1.310.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.364.184.775.445	1.519.058.333.293
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(265.000.000.000)	(137.806.622.750)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	151.042.781.802	5.040.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	471.885.004.777	426.696.805.622
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	627.749.040.850	470.376.777.886

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu,	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	366.976.367.307	1.008.544.253.919
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.408.708.580.673)	(1.185.236.269.500)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(530.052.807.600)	(529.778.650.220)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.571.785.020.966)	(706.470.665.801)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	137.255.489.080	(521.929.356.804)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	680.618.386.214	1.202.913.462.897
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	43.639.255	(365.719.879)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	817.917.514.549	680.618.386.214



Mai Văn Đức
 Người lập biểu



Đặng Thanh Huân
 Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2020

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 10 ngày 01 tháng 08 năm 2019. 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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Căn cứ theo Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 01 tháng 8 năm 2019, ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Dịch vụ mua, bán và chế biến hàng nông, lâm sản: gỗ tròn, gỗ sơ chế, gỗ tinh chế, cà phê nhân và nông sản các loại (ngoại trừ các loại gỗ Nhà nước cấm và hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối) theo PL 03 của TT số 34/2013/TT-BTC ngày 24/12/2013 của Bộ Công thương;
- 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;
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;
- 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;
- Kinh doanh sản xuất kinh doanh nước sạch
- Kinh doanh các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- 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 kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước, môi trường 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;
- Lập và thẩm định dự án đầu tư (chỉ hoạt động khi đủ năng lực theo quy định của pháp luật);
- Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án;
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa (không bao gồm xác định giá gói thầu và giá trị hợp đồng trong xây dựng);
- 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;

- Đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên quan và các doanh nghiệp có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;
- Nhận thầu xây lắp các công trình tại nước ngoài;
- Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các loại chứng chỉ có giá;
- 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;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận vận chuyển hàng hóa các loại cầu kiện siêu trường, siêu trọng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển;
- Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;
- Đại lý bán vé máy bay cho các hãng trong và ngoài nước;
- Dịch vụ mua bán rượu, bia, thuốc lá;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo;
- Kinh doanh hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm;
- 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;
- 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 và 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;
- Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;
- Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp;
- Chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Dệt may công nghiệp;
- Dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Sản xuất điện; và
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa (ngoại trừ hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối).

Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Tổng Công ty chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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 2019, 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.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng quý 4/2019

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019, báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2019 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng năm 2018.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2019

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2019

Báo cáo tài chính riêng quý 4/2019 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 quý 4/2019.

Báo cáo tài chính riêng quý 4/2019 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 quý 4/2019 của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng quý 4/2019 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 quý 4/2019 nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty năm 2019 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 kỳ.

Báo cáo tài chính riêng quý 4/2019 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.

Kỳ kế toán

Kỳ hoạt động của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính công ty mẹ quý 4/2019 này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 quý 4/2019.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2019 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 quý 4/2019 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 quý 4/2019 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 và trái phiếu doanh nghiệp 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 quý 4/2019 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 quý 4/2019 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 quý 4/2019 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 kỳ kế toán.

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:

	Số năm
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 quý 4/2019.

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:

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

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 kỳ kế toán.

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 quý 4/2019, 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 kỳ kế toán.

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán quý 4/2019 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 quý 4/2019; 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

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

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ kế toán 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 quý 4/2019.

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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 4/2019 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 chi 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 quý 4/2019. 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 quý 4/2019 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Điều chỉnh hồi tố các số liệu so sánh

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

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh hồi tố	Số trình bày lại
D, VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	6.356.666.751.794	(65.608.797.209)	6.291.057.954.585
14. (Lỗ) lũy kế	421	676.246.156.321	(65.608.797.209)	610.637.359.112
Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a	88.606.020.752	(64.445.063.665)	24.160.957.087
Lỗ lũy kế kỳ này	421b	587.640.135.569	(1.163.733.544)	586.476.402.025

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

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh hồi tố	Số trình bày lại
6. Chi phí tài chính	22	12.168.157.565	1.163.733.544	13.331.891.109
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh ngh	60	587.640.135.569	(1.163.733.544)	586.476.402.025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh hồi tố	Số trình bày lại
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	650.488.706.034	(1.163.733.544)	649.324.972.490
Các khoản dự phòng	03	(84.113.290.359)	1.163.733.544	(82.949.556.815)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(285.835.468.889)	-	(285.835.468.889)

Ngày 21 tháng 8 năm 2019, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex nhận được thông báo số 1872/TB-CCT của Chi cục thuế Huyện Cát Hải về chậm nộp tiền sử dụng đất từ năm 2012 đến năm 2019. Việc ghi nhận chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất làm tăng chi phí và giảm lợi nhuận tương ứng của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex dẫn đến Công ty Mẹ phát sinh tăng chi phí dự phòng đầu tư tài chính trước năm 2018 số tiền 64.445.063.665 đồng, tăng chi phí dự phòng đầu tư tài chính năm 2018 tăng 1.163.733.544 đồng.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền mặt	3.828.570.971	1.819.745.845
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	157.988.943.578	258.798.640.369
Các khoản tương đương tiền	656.100.000.000	420.000.000.000
	<u>817.917.514.549</u>	<u>680.618.386.214</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
* Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối năm</u> VND		<u>Số đầu năm</u> VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Ngắn hạn	702.747.534.246	702.747.534.246	1.160.000.000.000	1.160.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	676.500.000.000	676.500.000.000	1.160.000.000.000	1.160.000.000.000
- Trái phiếu	26.247.534.246	26.247.534.246	-	-
b) Dài hạn	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-
- Trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2019 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-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	-	86.010.808.000	63.629.128.791	-	53.040.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (i)			-	67.145.403.139	-	67.500.000.000
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	-	49.680.000.000	55.705.715.270	-	43.200.000.000
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)			20.385.540.000	23.503.462.411	-	21.573.144.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16 (ii)	8.565.440.415	8.565.440.415	-	8.565.440.415	8.565.440.415	-
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	-	60.588.000.000	65.709.154.062	-	61.812.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (ii)	10.200.000.000	8.822.241.560	-	10.200.000.000	8.644.048.516	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (i)	366.135.007.633	-	878.880.000.000	366.135.007.633	-	746.915.415.571
Công ty Cổ phần VIMECO (i)	126.151.411.830	-	120.297.060.000	126.151.411.830	-	199.466.920.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (ii)	51.589.090.505	28.478.922.840	-	51.589.090.505	26.675.742.538	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (ii)	6.799.399.132	6.799.399.132	-	6.799.399.132	6.799.399.132	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng (ii)			-	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 Viwaco (i)	42.880.769.436	-	350.880.000.000	42.880.769.436	-	207.264.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam (ii)	8.440.856.790	2.228.368.885	-	8.440.856.790	2.444.269.282	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (i)	192.800.000.000	114.944.736.892	231.379.200.000	192.800.000.000	118.449.511.587	82.904.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (i)	49.000.000.000	-	33.810.000.000	49.000.000.000	-	42.140.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (ii)	110.000.000.000	7.083.380.479	-	110.000.000.000	351.278.665	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (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 TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (ii)	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (ii)	600.000.000.000	-	-	400.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (ii) (iii)	65.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ (iv)	103.995.575.522	-	-	-	-	-
	2.203.754.418.321	211.402.011.103		1.931.567.708.349	212.569.211.035	

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2019 (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-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	VND Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	VND Giá trị hợp lý
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (ii)	340.269.000.000	340.269.000.000	-	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	-	872.058.096.000	137.534.600.000	-	455.239.526.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i)	13.260.000.000	-	70.278.000.000	13.260.000.000	-	21.216.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phà (ii)	600.000.000.000	280.395.209.889	-	600.000.000.000	350.442.218.970	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (i)	40.833.913.053	40.833.913.053	255.020.630	40.833.913.053	40.833.913.053	765.000.000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex (ii)			-	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 xây dựng số 12	23.503.462.411		21.992.040.000			
Công ty Cổ phần Vipaco (ii)			-	5.312.500.000	5.312.500.000	
	1.259.628.675.464	661.498.122.942		1.254.622.549.053	736.857.632.023	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex (ii)			-	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	40.000.000.000	
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (i)	24.000.000.000	-	16.800.000.000	24.000.000.000	-	19.680.000.000
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (i)	52.445.713.907	-	59.788.166.400	52.466.753.930	-	57.188.761.784
Quỹ Đầu tư Phát triển Việt Nam	-	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng (ii)			-	9.500.000.000	9.500.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (i)	362.205.882	-	1.072.500.000	362.205.882	-	735.000.000
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	8.518.263.957	-	25.005.670.788	571.899.390	
	145.263.590.577	48.518.263.957		154.884.630.600	50.071.899.390	

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 30 tháng 9 năm 2019 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 quý 4/2019 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) Căn cứ Quyết định số 102/2019/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty về việc phê duyệt chủ trương thành lập Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex, Tổng Công ty đã thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 08 tháng 3 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 3 năm 2019 đối với Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex.
- (iv) Căn cứ Quyết định số 0582/2019/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty về việc phê duyệt chủ trương thành lập công ty để quản lý hệ thống các trường Lý Thái Tổ, Tổng Công ty đã thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 30 tháng 10 năm 2019 đối với Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	736.831.259.319	789.428.062.468
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	34.884.270.901	143.475.812.256
Ban Quản lý Dự án 2 (ii)	68.992.640.846	68.992.640.846
Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovid	60.078.035.873	61.117.188.362
Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	130.289.000.747	17.697.338.519
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	61.548.005.761	58.618.024.548
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam	83.575.765.884	31.997.071.829
Tòa án Nhân dân Tối cao	22.540.206.957	37.336.580.063
Ban Quản lý Dự án Nhiệt điện 3	15.858.947.832	44.753.218.469
Công ty Taisei Nhật Bản	16.441.825.705	37.238.794.614
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Quảng Nam	36.739.180	11.826.361.490
Ban Quản lý Dự án Thăng Long	-	60.115.287.405
Ban Quản lý dự án Phát triển Cơ sở hạ tầng Khu Công nghệ cao Hoà Lạc	-	46.502.351.874
Các khách hàng khác	577.571.085.374	293.419.932.874
	<u>1.897.177.056.018</u>	<u>1.791.047.937.256</u>

- (i) Phản ánh số dư phải thu Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội liên quan đến Dự án Bảo tàng Hà Nội. 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) Phản ánh số dư phải thu Ban Quản lý Dự án 2 (Bộ Giao thông Vận tải) liên quan đến Gói thầu PK1B - Dự án xây dựng Quốc lộ 3 mới và mạng lưới đường bộ đoạn Hà Nội - Thái Nguyên. Số dư phải thu này sẽ được thu hồi khi Tổng Công ty hoàn thành quyết toán Dự án với Ban Quản lý Dự án 2 và có phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Công ty cổ phần xây dựng số 1	48.833.848.794	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	170.441.214.568	170.441.214.568
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	578.285.722.546	65.096.043.972
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	97.529.975.674	47.509.948.925
Công ty Cổ phần VIMECO	92.682.570.041	94.265.898.974
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	12.382.000.000	8.264.995.215
Công ty cổ phần cơ điện Vinaconex	177.868.200.300	
Các nhà cung cấp khác	272.413.847.779	298.105.228.545
	<u>1.450.437.379.702</u>	<u>683.683.330.199</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

*** Ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan</i>	50.648.386.684	120.966.250.542
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex		50.000.000.000
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
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	16.898.252.588	17.228.252.588
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	13.551.097.903	13.551.097.903
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11		1.987.863.858
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	1.133.000.000	1.133.000.000
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn khác</i>	52.244.798.829	101.618.938.992
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Khoáng sản Vinaconex	5.057.768.353	5.057.768.353
Công ty cổ phần thương mại đầu tư phát triển Công nghệ Việt	12.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaconex 45	4.405.333.041	4.405.333.041
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	3.568.358.055	3.568.358.055
Công ty Vikowa Liên doanh	2.244.393.380	2.244.393.380
Ban Quản lý Dự án Tái định cư Hòa Phú - Hà Tây	200.000.000	200.000.000
Công ty Jean Desjoyaux	168.946.000	168.946.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	-	85.974.140.163
Khác	24.600.000.000	
<i>Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng</i>	649.307.010.865	451.659.715.304
	752.200.196.378	674.244.904.838

*** Dài hạn**

	Loại tiền	Lãi suất kỳ	Năm đáo hạn	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	(iii)	USD	1,5%/năm	2021	1.065.287.010.865
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	(iv)	USD	HĐ 01: LIBOR 6 tháng + 0,7% và HĐ 02: LIBOR 6 tháng + 1,85%	2019	40.291.507.554
				1.065.287.010.865	1.285.059.715.304
Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng				649.307.010.865	451.659.715.304
Cho vay đến hạn thu hồi sau 12 tháng				415.980.000.000	833.400.000.000

- (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 VCG số 2 ngày 24/10/2013 và kết thúc hợp đồng vay là 29/08/2021. Số dư gốc vay tại ngày 30/09/2019 là: 48.342.231,23 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 số 01/HĐTD-VC-TĐCĐ và 02/HĐTD-VC-TĐCĐ ký ngày 12/10/2006 (đây là khoản vay Tổng Công ty đi vay ngân hàng BNP Paribas và cho vay lại), thời hạn 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. Số dư gốc vay tại ngày 30/09/2019 là: 870.226,97 USD. Ngày 09/10/2019, công ty cổ phần và phát triển năng lượng Vinaconex đã thanh toán toàn bộ khoản gốc vay trên cho Tổng Công ty.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi cho vay	255.068.952.130	298.351.604.637
Phải thu về cổ tức	111.745.767.185	32.113.500.000
Tạm ứng Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án 97-99 Láng Hạ với Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	49.247.551.718	36.426.795.271
Phải thu khác	905.989.174.403	33.758.627.768
	1.322.051.445.436	400.650.527.676
b. Dài hạn		
Phải thu khác	524.541.461	-
	524.541.461	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	980.538.265.401	-	333.572.290.726	-
	980.538.265.401	-	333.572.290.726	-

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA không hoàn lại	8.190.407.036	-	-	8.190.407.036
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.626.834.203	5.275.041.435	218.389.527	3.570.182.295
Thuế giá trị gia tăng	6.415.419.925	6.415.419.925	-	-
	23.232.661.164	11.690.461.360	218.389.527	11.760.589.331
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	9.240.000	247.006.291.831	233.939.613.021	13.075.918.810
Tiền thuê đất	-	15.258.715.639	15.258.715.639	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.056.398.789	88.110.000.889	91.358.043.612	30.808.356.066
Thuế thu nhập cá nhân	3.529.831.272	9.230.233.246	10.679.228.857	2.080.835.661
	37.595.470.061	359.605.241.605	351.235.601.129	45.965.110.537

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí giải phóng mặt bằng Dự án đường Láng Hòa Lạc (i)	49.949.000.487	49.732.751.287
Tài sản ngắn hạn khác	11.000.000	2.038.369.523
	<u>49.960.000.487</u>	<u>51.771.120.810</u>

- (i) Phản ánh chi phí giải phóng mặt bằng Dự án đường Láng Hòa Lạc đã phát sinh và sẽ được bù trừ với nguồn kinh phí sự nghiệp được cấp khi các cơ quan quản lý nhà nước của Thành phố Hà Nội phê duyệt quyết toán Dự án.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM MẪU SỐ B 09a-DN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2019 (Tiếp theo)

13. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	205.750.935.388	8.345.924.200	35.290.820.544	9.944.825.478	13.750.229.399	273.082.735.009
Tăng trong kỳ		637.303.271	-		236.600.000	873.903.271
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	21.432.470.721	-	-		-	21.432.470.721
Góp vốn vào công ty Trường	(79.100.425.488)	(437.650.703)	-		(13.708.346.349)	(93.246.422.540)
Thanh lý, nhượng bán	(6.215.719.936)	(227.038.667)	(2.297.798.065)		(72.000.000)	(8.812.556.668)
Phân loại lại	-	-	-	(23.490.000)	(25.454.000)	(48.944.000)
Số dư cuối kỳ	141.867.260.685	8.318.538.101	32.993.022.479	9.921.335.478	181.029.050	193.281.185.793
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	121.037.511.860	7.406.185.781	24.326.896.129	9.142.358.407	8.880.691.507	170.793.643.684
Khấu hao trong kỳ	9.346.448.452	930.966.010	1.943.378.887		1.207.551.136	13.428.344.485
Thanh lý, nhượng bán	(3.321.144.472)	(227.038.667)	(2.297.798.065)	-	(72.000.000)	(5.917.981.204)
Góp vốn vào công ty Trường	(29.170.890.266)	(329.997.318)	-		(9.821.426.110)	(39.322.313.694)
Phân loại lại	-	-	-	(22.185.000)	(13.787.583)	(35.972.583)
Số dư cuối kỳ	97.891.925.574	7.780.115.806	23.972.476.951	9.120.173.407	181.028.950	138.945.720.688
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	84.713.423.528	939.738.419	10.963.924.415	802.467.071	4.869.537.892	102.289.091.325
Tại ngày cuối kỳ	43.975.335.111	538.422.295	9.020.545.528	801.162.071	100	54.335.465.105

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	12.163.952.000	106.000.000	12.269.952.000
Thanh lý, nhượng bán	(12.163.952.000)	-	(12.163.952.000)
Số dư cuối kỳ	-	106.000.000	106.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	106.000.000	106.000.000
Số dư cuối kỳ	-	106.000.000	106.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	12.163.952.000	-	12.163.952.000
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

15. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	9.627.543.200	737.844.885.689	747.472.428.889
Tăng trong kỳ	-	24.891.944.261	24.891.944.261
Số dư cuối kỳ	9.627.543.200	762.736.829.950	772.364.373.150
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	4.627.223.913	313.986.870.019	318.614.093.932
Trích khấu hao trong kỳ	385.101.728	34.079.187.600	34.464.289.328
Số dư cuối kỳ	5.012.325.641	348.066.057.619	353.078.383.260
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	5.000.319.287	423.858.015.670	428.858.334.957
Tại ngày cuối kỳ	4.615.217.559	414.670.772.331	419.285.989.890

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	150.404.883.584	127.277.052.692
Các dự án khác	34.853.520.295	54.570.548.510
	185.258.403.879	181.847.601.202

(*) 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 nghiên cứu khả thi và giải phóng mặt bằng của dự án.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	280.844.720.379	280.844.720.379	243.738.237.269	243.738.237.269
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	240.096.952.009	240.096.952.009	271.795.138.655	271.795.138.655
Công ty Cổ phần VIMECO	184.166.084.332	184.166.084.332	164.830.646.804	164.830.646.804
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	171.903.153.790	171.903.153.790	110.223.297.541	110.223.297.541
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	74.100.172.660	74.100.172.660	75.094.360.813	75.094.360.813
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	27.685.758.680	27.685.758.680	57.031.663.802	57.031.663.802
Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị VN	6.576.211.457	6.576.211.457	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	639.790.994.724	639.790.994.724	691.264.572.538	691.264.572.538
	1.625.164.048.031	1.625.164.048.031	1.613.977.917.422	1.613.977.917.422

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
Công ty TNHH ODK Mikazuki Việt Nam		115.808.260.710		4.700.000.000
Khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinata nộp tiền theo tiến độ		21.016.481.631		68.310.948.655
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang		21.946.210.600		29.400.800.000
Công ty cổ phần Bất động sản Vinaconex		594.602.137.333		-
Ban quản lý và xây dựng thủy lợi 7		62.494.833.177		-
Công ty CP phát triển khu công nghiệp BW		33.580.000.000		-
Công ty Hyundai Engineering		30.830.263.303		-
Công ty cổ phần Việt Vương		27.053.833.056		-
Ban Quản lý Dự án Xây dựng Trường Đại học Việt Đức				47.359.151.152
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam				2.136.160.018
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh		10.374.444.826		11.868.477.644
Công ty Bất động sản Viettel				15.271.119.287
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội		7.818.277.800		7.818.277.800
Các khách hàng khác		126.854.538.427		55.850.701.192
		1.052.379.280.863		242.715.635.748

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí hợp đồng xây dựng	294.458.651.113	188.378.673.588
Lãi vay phải trả	4.969.120.523	951.267.188
Chi phí phải trả khác	1.484.565.865	3.577.842.445
	<u>300.912.337.501</u>	<u>192.907.783.221</u>
b. Dài hạn		
Chi phí phải trả về hợp đồng xây dựng	14.620.136.000	14.620.136.000
	<u>14.620.136.000</u>	<u>14.620.136.000</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Cho thuê văn phòng	21.633.168.843	29.000.166.037
Cho thuê mặt bằng tại KCNC Hoà Lạc	4.957.011.000	
Học phí tại các trường Lý Thái Tổ	9.287.291.938	1.675.391.000
Hoạt động khác	388.870.402	
	<u>36.266.342.183</u>	<u>30.675.557.037</u>
b. Dài hạn		
Cho thuê văn phòng tại H2 Láng Hạ	3.771.716.460	9.429.291.200
Cho thuê văn phòng tại 34 Láng Hạ	33.660.876.802	43.757.361.074
Cho thuê mặt bằng tại KCNC Hoà Lạc	231.815.410.612	208.934.913.404
Hoạt động khác	108.356.227	322.777.702
	<u>269.356.360.101</u>	<u>262.444.343.380</u>

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<u>Số đầu năm</u> VND	Tăng	<u>Trong kỳ</u>	<u>Số cuối năm</u> VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
			Giảm	
Vay ngắn hạn	320.539.724.100	2.534.355.478.106	1.946.347.055.309	908.548.146.897
Nợ dài hạn đến hạn trả	43.548.625.943		40.291.507.554	3.257.118.389
	<u>364.088.350.043</u>	<u>2.534.355.478.106</u>	<u>1.986.638.562.863</u>	<u>911.805.265.286</u>

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải trả Nhà nước tiền thuế đất Dự án HH	141.786.729.072	141.786.729.072
Cổ tức phải trả	90.887.521.534	2.535.604.734
Phải trả lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện Dự án Bắc An Khánh	62.702.708.583	58.855.335.785
Phải trả liên quan đến nghĩa vụ bảo hành Dự án N05 (i)	32.946.158.657	97.303.548.251
Phải trả các đơn vị tại Ban Vinahud - Hạ tầng ô đất 03, 04A Dự án Trung Hòa Nhân Chính	26.066.785.920	24.319.627.869
Phải trả khác tại các Ban quản lý dự án	17.703.469.924	17.870.022.275
Lợi nhuận từ liên doanh Vikowa	5.408.677.687	5.408.677.687
Kinh phí bảo trì tòa nhà khu Trung Hòa - Nhân Chính	14.327.138.336	4.190.278.280
Phải trả huy động vốn Dự án Vinata Tower	100.090.000	1.611.800.000
Phải trả phần chênh lệch thu - chi của Dự án 15T Trung Hòa Nhân Chính	1.600.090.000	1.747.158.051
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	158.360.101.859	10.146.934.821
	551.889.471.572	365.775.716.825

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Trong kỳ</u>	<u>Số cuối năm</u>	
	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	54.948.540.304	477.733.218.000	43.850.919.105	488.830.839.199	
	54.948.540.304	477.733.218.000	43.850.919.105	488.830.839.199	
Trong đó:					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	43.548.625.943			3.257.118.389	
- Số phải trả sau 12 tháng	11.399.914.361			485.573.720.810	

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 (ii) VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ trước	4.417.106.730.000	355.104.902.000	359.317.561.144	740.410.962.952	106.836.922.593	5.978.777.078.689
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	441.710.673.000	(441.710.673.000)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	522.031.338.360	-	522.031.338.360
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(1.410.000.000)	-	(1.410.000.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(176.684.269.200)	-	(176.684.269.200)
Nguồn kinh phí được cấp trong kỳ	-	-	-	(32.000.000.000)	3.352.952.900	(28.647.047.100)
Chi sự nghiệp	-	-	-	-	(3.009.146.164)	(3.009.146.164)
Trả thù lao thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách (i)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	4.417.106.730.000	355.104.902.000	801.028.234.144	610.637.359.112	107.180.729.329	6.291.057.954.585
Số dư đầu kỳ này	4.417.106.730.000	355.104.902.000	801.028.234.144	610.637.359.112	107.180.729.329	6.291.057.954.585
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	741.362.963.813	-	741.362.963.813
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(26.000.000.000)	-	(26.000.000.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(530.052.807.600)	-	(530.052.807.600)
Nguồn kinh phí được cấp trong kỳ	-	-	-	-	1.144.781.584	1.144.781.584
Chi sự nghiệp	-	-	-	-	(435.013.145)	(435.013.145)
Trả thù lao thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách (i)	-	-	-	(1.410.000.000)	-	(1.410.000.000)
Số dư cuối kỳ này	4.417.106.730.000	355.104.902.000	801.028.234.144	794.537.515.325	107.890.497.768	6.475.667.879.237

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4/2019

Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đô la Mỹ (USD)	292.583	3.343.958
Yên Nhật (JPY)	57.548	86.904
Euro (EUR)	403	605

Tài sản thuê ngoài

Chi tiết các hợp đồng thuê đất như sau:

Vị trí đất thuê	Hợp đồng/Thông báo số	Diện tích (m ²)	Thời hạn thuê	Thời gian bắt đầu thuê	Tiền thuê đất một năm (VND)
Số 2 Láng Hạ	68-2001/ĐCND-HĐTĐTN	2.043,0	20 năm	21/08/2001	302.144.600
Số 34 Láng Hạ	750/HĐTĐ-STNMT-PC	2.713,9	50 năm	01/01/2004	2.359.871.712
Vinata (Khuất Duy Tiến)	235/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ	-	40 năm	13/06/2000	537.865.970
Trung tâm thời trang	477/HĐTĐ	3.467,5	40 năm	13/06/2000	1.423.502.373
47 Điện Biên Phủ	2737/HĐ-TNMT-QLSDĐ	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	327.358.620
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
					<u>7.470.950.793</u>

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.979.941.063.853	1.941.472.027.824
Doanh thu kinh doanh bất động sản	520.571.751.541	346.201.457.457
Doanh thu hoạt động giáo dục	166.055.225.337	140.820.934.396
Doanh thu cho thuê bất động sản	132.277.252.576	122.948.449.256
Doanh thu khác	109.282.669.147	3.035.336.562
	<u>2.908.127.962.454</u>	<u>2.554.478.205.495</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.938.388.364.534	1.893.565.388.889
Giá vốn kinh doanh bất động sản	373.986.037.887	292.495.244.504
Giá vốn hoạt động giáo dục	125.751.542.764	127.630.286.025
Giá vốn cho thuê bất động sản	69.401.262.800	64.681.969.221
Giá vốn khác	101.162.434.443	
	<u>2.608.689.642.428</u>	<u>2.378.372.888.639</u>

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2019</u> VND	<u>Năm 2018</u> VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	274.315.255.200	339.784.732.375
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	162.325.572.464	166.303.018.874
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.121.194.477	32.894.179.554
Phí bảo lãnh	1.663.112.998	1.703.474.878
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	70.508.660.837	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	374.576.096	35.378.166
	<u>515.308.372.072</u>	<u>540.720.783.847</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2019</u> VND	<u>Năm 2018</u> VND
Lãi tiền vay	29.193.278.680	33.434.211.051
Lỗ chênh lệch tỷ giá	6.864.726.835	926.591.554
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	21.066.500.000	-
Phí chuyển nhượng cổ phần	129.600.000	-
Hoàn nhập dự phòng giám giá các khoản đầu tư	(78.080.344.446)	(22.973.151.352)
Chi phí tài chính khác	1.704.137.384	1.944.239.856
	<u>(19.122.101.547)</u>	<u>13.331.891.109</u>

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

	<u>Năm 2019</u> VND	<u>Năm 2018</u> VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	78.803.308.726	64.252.375.854
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.541.427.845	8.895.122.629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.029.719.713	6.312.559.320
Thuế, phí và lệ phí	3.353.762.427	526.314.796
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.111.223.199	846.682.675
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(42.514.264.568)	(30.195.636.564)
Chi phí khác bằng tiền	48.129.852.057	33.173.694.470
	<u>112.455.029.399</u>	<u>83.811.113.180</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí khác bằng tiền	726.000.000	-
	<u>726.000.000</u>	<u>-</u>

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm 2019</u> VND	<u>Năm 2018</u> VND
Thu nhập khác		
Điều chỉnh khoản bảo hành phải trả Dự án N05	61.111.863.613	29.780.768.899
Các khoản khác	47.678.857.461	231.926.851
	108.790.721.074	30.012.695.750
Chi phí khác		
Các khoản khác	5.520.618	370.819.674
	5.520.618	370.819.674

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm 2019</u> VND	<u>Năm 2018</u> VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	88.110.000.889	62.848.570.465
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	88.110.000.889	62.848.570.465

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

	<u>Năm 2019</u> VND	<u>Năm 2018</u> VND
Lợi nhuận trước thuế	829.472.964.702	650.488.706.034
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>	(376.664.789.565)	(353.384.246.817)
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	8.030.632.048	24.279.128.587
<i>Chuyển lỗ</i>	(562.377.174)	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	460.276.430.011	321.383.587.804
- Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	420.823.578.878	307.102.116.848
- Thu nhập chịu thuế suất ưu đãi 10%	39.452.851.133	14.281.470.956
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	88.110.000.889	62.848.570.465

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.


Mai Văn Dực
Người lập biểu


Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020