

TỔNG CÔNG TY CP XNK & XÂY DỰNG VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

=====\*\*\*=====

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**NĂM 2019**

Hà Nội, tháng 01 năm 2020

TỔNG CÔNG TY CP XNK & XÂY DỰNG VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

=====\*\*\*=====

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**NĂM 2019**

Hà Nội, tháng 01 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGAN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>1.713.154.521.138</b>	<b>1.947.358.829.574</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>10.875.328.331</b>	<b>45.730.525.048</b>
1. Tiền	111		8.275.328.331	11.417.525.048
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.600.000.000	34.313.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>39.993.000.000</b>	<b>56.980.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		39.993.000.000	56.980.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>819.341.207.471</b>	<b>702.055.743.104</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	595.148.529.022	500.116.136.860
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		32.026.216.805	58.046.757.788
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.000.000.000	7.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	214.447.021.807	171.669.920.272
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(29.280.560.163)	(34.777.071.816)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>841.914.979.857</b>	<b>1.141.741.857.966</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	858.813.892.527	1.153.729.711.775
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(16.898.912.670)	(11.987.853.809)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.030.005.479</b>	<b>850.703.456</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	159.797.456	19.179.499
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.163.082	14.166.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		859.044.941	817.357.466
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>258.968.011.864</b>	<b>335.158.964.839</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>29.154.234.213</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	29.154.234.213
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>112.373.171.278</b>	<b>56.741.833.617</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	112.373.171.278	56.741.833.617
- Nguyên giá	222		161.537.467.427	100.919.415.698
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(49.164.296.149)	(44.177.582.081)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(54.587.600)	(54.587.600)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>132.555.138.802</b>	<b>63.885.894.264</b>
- Nguyên giá	231		139.133.439.553	68.702.867.573
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(6.578.300.751)	(4.816.973.309)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>386.994.997</b>	<b>144.274.510.683</b>
1. Xây dựng cơ bản dở dang	242	13	386.994.997	144.274.510.683
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.252.080.110</b>	<b>20.746.360.831</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	5.800.000.000	23.463.275.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.547.919.890)	(2.716.914.169)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.400.626.677</b>	<b>20.356.131.231</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	7.364.922.566	17.326.698.515
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.21	3.035.704.111	3.029.432.716
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.972.122.533.002</b>	<b>2.282.517.794.413</b>

NGUỒN VỐN				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.668.451.174.969</b>	<b>1.979.123.417.942</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.644.264.347.352</b>	<b>1.963.941.829.202</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	380.287.704.811	384.707.809.640
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	459.099.156.918	657.533.899.914
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	76.173.932.551	64.650.831.730
4. Phải trả người lao động	314		8.720.885.521	9.735.817.073
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	88.278.447.404	141.622.308.904
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		245.216.982	245.216.982
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	211.882.178.943	205.806.462.519
8. Vay ngắn hạn	320	21	413.878.161.040	495.248.710.283
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		966.757.727	1.005.989.246
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.731.905.455	3.384.782.911
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>24.186.827.617</b>	<b>15.181.588.740</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.991.225.428	5.236.442.410
2. Vay dài hạn	338	22	2.111.675.000	2.476.436.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		17.083.927.189	7.468.710.330
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>303.671.358.033</b>	<b>303.394.376.471</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>303.671.358.033</b>	<b>303.394.376.471</b>
1. Vốn cổ phần	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		23.218.959.196	23.218.959.196
3. Quỹ đầu tư và phát triển	418		87.144.834.060	86.530.584.060
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.607.255.027	1.607.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.474.070.261	34.872.271.123
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.345.108.623	11.928.140.911
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24.128.961.638	22.944.130.212
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.226.239.489	7.165.307.065
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.972.122.533.002</b>	<b>2.282.517.794.413</b>

Hà Nội, ngày tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Lê Thị Thu Hà

Đỗ Quang Việt



Nguyễn Việt Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

Địa chỉ: Tầng 2-4, toà B - Khu ĐTM Kim Văn Kim Lũ, Phường Đại Kim,  
Quận Hoàng Mai, Hà Nội

Tel: 024.37530936 Fax: 024.38361012

Báo cáo tài chính

Quý 4 năm tài chính 2019

Mẫu số: Q-02d

## VC2 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

### QUÝ 4 NĂM 2019

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	QUÝ 4/2019	QUÝ 4/2018	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4/2019	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4/2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	461.683.874.305	274.436.457.440	1.291.582.176.226	1.363.486.530.297
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.608.042.091	-	5.817.809.823	
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>460.075.832.214</b>	<b>274.436.457.440</b>	<b>1.285.764.366.403</b>	<b>1.363.486.530.297</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		420.594.380.915	214.596.009.515	1.146.310.981.701	1.228.574.363.744
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>39.481.451.299</b>	<b>59.840.447.925</b>	<b>139.453.384.702</b>	<b>134.912.166.553</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	936.852.494	1.920.817.791	3.852.697.277	14.945.105.003
7. Chi phí tài chính	22	25	8.982.553.295	12.778.688.866	27.576.264.047	38.836.024.370
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.944.362.053	12.967.092.358	27.581.983.326	39.345.945.329
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-		
9. Chi phí bán hàng	25		1.338.730.612	13.162.682.030	13.813.112.786	14.135.678.921
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	14.573.596.490	21.224.780.425	50.814.220.534	55.712.817.068
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>15.523.423.396</b>	<b>14.595.114.395</b>	<b>51.102.484.612</b>	<b>41.172.751.197</b>
12. Thu nhập khác	31	27	2.109.886.348	(433.945.449)	5.496.659.784	1.425.511.426
13. Chi phí khác	32	28	10.867.755.626	622.070.054	14.815.762.227	6.804.353.892
<b>14. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(8.757.869.278)</b>	<b>(1.056.015.503)</b>	<b>(9.319.102.443)</b>	<b>(5.378.842.466)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>6.765.554.118</b>	<b>13.539.098.892</b>	<b>41.783.382.169</b>	<b>35.793.908.731</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	7.577.232.065	8.116.897.792	17.407.672.002	15.349.610.617
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(6.271.396)	(3.029.432.716)	(6.271.396)	(3.046.522.156)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(805.406.551)</b>	<b>8.451.633.816</b>	<b>24.381.981.563</b>	<b>23.490.820.270</b>
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(609.938.345)	8.302.532.171	24.128.961.638	22.944.130.212
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(195.468.206)	149.101.645	253.019.924	546.690.058
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	30	(40)	554	1.609	1.530
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu



Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng



Đỗ Quang Việt



Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		41.783.382.169	35.793.908.731
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		6.748.041.510	6.359.937.168
- Các khoản dự phòng	03		11.482.631.574	19.882.776.431
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.316.263.590)	(14.945.105.003)
- Chi phí lãi vay	06		27.581.983.326	39.345.945.329
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		84.279.774.989	86.437.462.656
- Biến động các khoản phải thu	09		(88.131.230.154)	(39.582.729.847)
- Biến động hàng tồn kho	10		294.915.819.248	(39.657.621.480)
- Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(152.840.407.305)	22.924.968.058
- Biến động chi phí trả trước	12		9.821.157.992	11.373.799.254
- Tiền lãi vay đã trả	13		(46.161.558.773)	(54.392.691.920)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(12.290.253.853)	(9.460.241.979)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		48.610.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(47.592.025.787)	(8.077.700.881)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		42.049.886.357	(30.434.756.139)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.073.861.700)	(1.210.461.439)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.000.000.000	
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			8.640.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.939.482.840	5.246.561.138
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		17.865.621.140	12.676.099.699
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		592.334.803.433	650.779.636.989
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(687.101.509.539)	(661.904.753.898)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.998.108)	(14.983.711.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(94.770.704.214)	(26.108.828.709)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		(34.855.196.717)	(43.867.485.149)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		45.730.525.048	89.598.010.197
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)</b>	70	5	10.875.328.331	45.730.525.048

Ngày tháng 01 năm 2020

Người lập bảng

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Thu Hà

Đỗ Quang Việt

Nguyễn Việt Cường



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2019

### 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần xây dựng số 2 là Công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 09 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 2 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam) thành Công ty cổ phần Xây dựng số 2 - Vinaconex 2. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103003086 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, và các Giấy phép điều chỉnh.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm Công ty và công ty con.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh : Xây lắp, dịch vụ, và bất động sản,...

#### 1.3. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, bưu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện tới 110KV; thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu; các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;

- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;

- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình ( thang máy, điều hoà, thông gió, cấp thoát nước);

- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng ( cát, đá, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các loại vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng trang trí nội thất. Chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Tư vấn, đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu tư vấn giám sát, quản lý dự án.

- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị tự động hoá, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;

- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;

- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

#### **1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

#### **1.5. Cấu trúc Công ty**

Tại ngày báo cáo, Công ty có 2 công ty con (1/1/2017: 2 công ty con), chi tiết như sau:

Công ty con	% lợi ích và quyền biểu quyết	
	2019	2018
Công ty cổ phần xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2	68,25%	68,25%
Công ty TNHH Đầu tư & Dịch vụ đô thị VC2	100%	100%

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **2.1. Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **2.2. Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

### **2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

### **2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### **3.1. Cơ sở hợp nhất**

#### **(a) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

#### **(b) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**



Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

#### *(c) Mất quyền kiểm soát*

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không ảnh hưởng đáng kể.

#### *(d) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất*

Các số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

### **3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc các công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

### **3.4. Các khoản đầu tư**

#### *(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng giám đốc của Công ty và công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư

nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

#### **(b) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty hoặc các công ty con khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

#### **3.5. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

#### **3.6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

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

#### **3.7. Tài sản cố định hữu hình**

##### ***Nguyên giá***

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

### **Khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	: 5 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	: 7 – 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	: 3 – 6 năm
Dụng cụ văn phòng	: 3 năm

### **3.8. Tài sản cố định vô hình**

#### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không trích khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất được ghi nhận trong giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

### **3.9. Bất động sản đầu tư**

#### **Bất động sản đầu tư cho thuê**

##### **Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê

##### **Khấu hao**

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

+ nhà cửa: 30 - 50 năm

### **3.10. Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

### **3.11. Chi phí trả trước dài hạn**

#### **Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

#### **Chi phí giàn giáo cốp pha**

Chi phí giàn giáo cốp pha phản ánh giá trị giàn giáo cốp pha, công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên, Các chi phí này được ghi nhận là các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 3 năm.

#### **3.12. Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

#### **3.13. Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

#### **3.14. Chi phí bảo hành**

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

#### **3.15. Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Ngày 14 tháng 8 năm 2003, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 82/2003/TT-TC (“Thông tư 82”) hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp. Theo đó, quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm dùng để chi trợ cấp thôi việc và được trích lập ở mức từ 1%-3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp. Trước ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của Thông tư 82.

Theo luật Bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải trả dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 180/2012/TT-BTC (“Thông tư 180”) hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp. Thông tư 180 quy định rằng, khi lập báo cáo tài chính cho năm 2012, nếu quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm của doanh nghiệp (tài khoản 351 – Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm) còn số dư, doanh nghiệp phải hoàn nhập số dư này vào tài khoản thu nhập khác năm 2012 và không được chuyển số dư này sang năm sau. Ban Tổng giám đốc Công ty tin rằng Thông tư 180 cũng áp dụng đối với dự phòng trợ cấp thôi việc. Do đó, Công ty đã hoàn nhập số dư của dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 sang tài khoản thu nhập khác cho năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2012 và không tiếp tục trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc nữa.

### **3.16. Vốn cổ phần**

#### **(a) Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

#### **(b) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)**

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

### **3.17. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ/năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá

trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

### **3.18. Doanh thu và thu nhập khác**

#### **(a) Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

#### **(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

#### **(c) Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

#### **(d) Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

#### **(e) Doanh thu khác**

Doanh thu khác được ghi nhận căn cứ theo khối lượng công việc đã hoàn thành và được khách hàng chấp nhận nghiệm thu, thanh toán.

### 3.19. Chi phí vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

### 3.20. Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ. Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng.

### 3.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

### 3.22. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu.

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

+ Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

+ Vốn khác của Chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá).

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2019	01/01/2019
- Tiền mặt	1.075.871.401	770.618.536
- Tiền gửi ngân hàng	7.199.456.930	10.646.906.512
- Các khoản tương đương tiền	2.600.000.000	34.313.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.875.328.331</b>	<b>45.730.525.048</b>

## 6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn	31/12/2019	01/01/2019
<b>Công ty mẹ và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ</b>	<b>153.494.770.069</b>	<b>165.909.949.365</b>
- Dự án An Khánh Splendora Zone 8	44.201.602.329	44.201.602.329
- Dự án BT5 Villa Bắc An Khánh GĐ2	7.055.061.001	7.055.061.001
- TTTM, nhà ở cao tầng & thấp tầng Hanovid	25.369.500.982	25.369.500.982
- Chung cư 2B Vinata Tower	15.389.065.308	10.876.124.888
- Hạ tầng khu CP1A	2.853.624.611	18.988.930.286
- Các dự án khác	58.625.915.838	59.418.729.879
TT PT Quỹ đất - hạ tầng DA Kim Văn	21.169.617.079	21.169.617.079
TCT Đầu tư nước & môi trường VN - DA Viwaseen	25.254.418.412	38.843.238.657
CT CP Đầu tư IDJ VN - CT: Royal Park BN	46.660.920.703	60.069.984.289
Tòa nhà 130 Nguyễn Đức Cảnh	22.516.486.310	22.516.486.310
Các khoản phải thu khách hàng khác	326.052.316.449	191.606.861.160
<b>Cộng</b>	<b>595.148.529.022</b>	<b>500.116.136.860</b>

(b) Phải thu của khách hàng là các công ty liên quan	31/12/2019	01/01/2019
Công ty mẹ và các Ban quản lý Dự án trực thuộc Công ty mẹ	153.494.770.069	165.909.949.365

Đơn vị tính: VND

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2019	01/01/2019
- Phải thu các đội xây dựng	163.904.404.503	155.428.658.946
- Phải thu từ tạm ứng cá nhân	5.383.814.790	3.240.586.147
- Phải thu khác	45.158.802.514	13.000.675.179
<b>Cộng</b>	<b>214.447.021.807</b>	<b>171.669.920.272</b>



Đơn vị tính: VND

8 - Hàng tồn kho	31/12/2019	01/01/2019
- Nguyên liệu, vật liệu	1.040.992.441	1.005.257.094
- Công cụ, dụng cụ	6.800.000	5.640.000
- Chi phí SX, KD dở dang	840.785.923.649	1.151.804.579.806
- Thành phẩm	914.234.875	914.234.875
- Hàng hoá bất động sản	16.065.941.562	-
<b>Cộng</b>	<b>858.813.892.527</b>	<b>1.153.729.711.775</b>

Đơn vị tính: VND

13 - Xây dựng cơ bản dở dang	Năm kết thúc ngày 31/12/2019	Năm kết thúc ngày 31/12/2018
Số dư đầu kỳ/năm	144.274.510.683	100.196.038.382
Tăng mới	4.571.530.400	1.096.930.078
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		32.293.555.352
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(54.659.462.029)	(1.096.930.078)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(72.014.603.701)	
Tăng, giảm khác	(21.784.980.356)	11.784.916.949
<b>Số dư cuối kỳ/năm</b>	<b>386.994.997</b>	<b>144.274.510.683</b>

Đơn vị tính: VND

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2019	01/01/2019
- Công ty CP xi măng Yên Bình	5.800.000.000	5.800.000.000
- Công ty CP đầu tư điện lực Hà Nội	-	17.663.275.000
<b>Cộng</b>	<b>5.800.000.000</b>	<b>23.463.275.000</b>

## 17 - Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

(a) Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn	31/12/2019	01/01/2019
- Căn hộ tòa nhà VC2 Golden Heart Kim Văn	343.326.120.179	490.164.438.085
- Dự án Kim Văn - Biệt thự TT2	27.717.071.171	39.190.343.933
- Dự án Quang Minh	19.523.235.346	26.672.403.891
- Các dự án khác	68.532.730.222	101.506.714.005
<i>Trong đó:</i>		
- Ngắn hạn	459.099.156.918	657.533.899.914
- Dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>459.099.156.918</b>	<b>657.533.899.914</b>

(b) Trả trước từ các bên liên quan	31/12/2019	01/01/2019
Công ty mẹ và các Ban quản lý Dự án trực thuộc		
Công ty mẹ	922.593.318	4.286.961.576

Đơn vị tính: VND

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2019	01/01/2019
- Trích trước giá vốn cho BĐS đã bán & công trình xây lắp	86.567.675.591	139.538.444.851
- Lãi vay ngân hàng	1.113.161.069	1.110.526.200
- Các khoản trích trước khác	597.610.744	973.337.853
<b>Cộng</b>	<b>88.278.447.404</b>	<b>141.622.308.904</b>

## 20 - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

a) Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2019	01/01/2019
- Phải trả các đội xây dựng	138.614.745.054	146.259.576.416
- Kinh phí công đoàn	-	10.460.868
- Bảo hiểm xã hội	1.617.189.090	134.707.477
- 2% phí QLCC nhà C36 Kim Văn	-	17.502.478.429
- 2% phí QLCC nhà B45 Kim Văn	14.837.627.256	-
- Tổng công ty tiền CT An Khánh	27.419.000.000	27.419.000.000
- Khác	29.393.617.543	14.480.239.329
<b>Cộng</b>	<b>211.882.178.943</b>	<b>205.806.462.519</b>

b) - Phải trả khác cho các công ty liên quan	31/12/2019	01/01/2019
- Phải trả cho công ty mẹ	27.419.000.000	27.419.000.000

Đơn vị tính: VND

21 - Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2019	01/01/2019
a. Vay và nợ ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn ngân hàng	396.877.275.040	487.384.344.983
- Vay ngắn hạn tổ chức	3.000.000.000	3.000.000.000
- Vay ngắn hạn cá nhân	11.300.000.000	1.812.365.300
b. Nợ dài hạn đến hạn trả		
- Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng	2.700.886.000	3.052.000.000
<b>Cộng</b>	<b>413.878.161.040</b>	<b>495.248.710.283</b>

Đơn vị tính: VND

22 - Vay và nợ dài hạn	31/12/2019	01/01/2019
- NH BIDV - Chi nhánh SGD 1	1.956.436.000	5.008.436.000
- NH MB - CN Hoàng Quốc Việt	2.336.125.000	-
- Vay cá nhân	520.000.000	520.000.000
- Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	2.700.886.000	3.052.000.000
<b>Số dư vay dài hạn</b>	<b>2.111.675.000</b>	<b>2.476.436.000</b>

Đơn vị tính: VND

24 - Doanh thu	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
- Doanh thu hoạt động xây lắp	571.557.451.927	1.116.410.718.413
- Doanh thu hoạt động kinh doanh nhà	699.094.445.121	237.708.161.673
- Khác	15.112.469.355	9.367.650.211
<b>Cộng</b>	<b>1.285.764.366.403</b>	<b>1.363.486.530.297</b>

Đơn vị tính: VND

25 - Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
- Giá vốn hoạt động xây lắp	562.941.682.850	1.074.507.437.081
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	571.720.009.799	146.499.162.792
- Khác	11.649.289.052	7.567.763.871
<b>Cộng</b>	<b>1.146.310.981.701</b>	<b>1.228.574.363.744</b>

Đơn vị tính: VND

26 - Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.092.003.231	5.328.620.808
- Lãi từ thanh lý khoản đầu tư tài chính		3.661.920.000
- Khác	760.694.046	5.954.564.195
<b>Cộng</b>	<b>3.852.697.277</b>	<b>14.945.105.003</b>

Đơn vị tính: VND

27 - Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
- Lãi tiền vay	27.581.983.326	39.345.945.329
- Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	163.275.000	-
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(168.994.279)	(509.920.959)
<b>Cộng</b>	<b>27.576.264.047</b>	<b>38.836.024.370</b>

Đơn vị tính: VND

28 - Chi phí quản lý	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
- Chi phí nhân viên	36.626.272.653	33.696.725.002
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.066.963.052	3.226.721.576
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	576.558.092	580.018.388
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.544.426.737	18.209.352.102
<b>Cộng</b>	<b>50.814.220.534</b>	<b>55.712.817.068</b>

Đơn vị tính: VND

29 - Thu nhập khác	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
- Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	18.181.818
- Thu nhập khác	5.496.659.784	1.407.329.608
<b>Cộng</b>	<b>5.496.659.784</b>	<b>1.425.511.426</b>

Đơn vị tính: VND

30 - Chi phí khác	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)	4.870.386.215	6.822.660.400
- Chi phí khác	9.945.376.012	(18.306.508)
<b>Cộng</b>	<b>14.815.762.227</b>	<b>6.804.353.892</b>

Đơn vị tính: VND

32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.128.961.638	22.944.130.212
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.000.000	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.609</b>	<b>1.530</b>

Đơn vị: VND

9 - Chi phí trả trước ngắn hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ				-	-
- Chi phí khác	19.179.499	295.230.591	154.612.634		159.797.456
<b>Cộng</b>	<b>19.179.499</b>			<b>-</b>	<b>159.797.456</b>

## 10 - TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ văn phòng	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2019	45.166.320.955	41.805.580.236	12.493.399.101	1.454.115.406	100.919.415.698
Tăng trong năm	54.708.462.029	118.000.000	5.330.075.700	461.514.000	60.618.051.729
Mua sắm	49.000.000	118.000.000	5.330.075.700	461.514.000	5.958.589.700
Đầu tư XDCB hoàn thành	54.659.462.029				54.659.462.029
Tăng khác					-
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2019	99.874.782.984	41.923.580.236	17.823.474.801	1.915.629.406	161.537.467.427
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2019	7.036.630.992	25.828.866.435	9.987.629.573	1.324.455.081	44.177.582.081
Tăng trong năm	1.425.494.330	2.296.227.227	1.150.315.608	114.676.903	4.986.714.068
Trích khấu hao	1.425.494.330	2.296.227.227	1.150.315.608	114.676.903	4.986.714.068
Tăng khác					-
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2019	8.462.125.322	28.125.093.662	11.137.945.181	1.439.131.984	49.164.296.149
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2019	38.129.689.963	15.976.713.801	2.505.769.528	129.660.325	56.741.833.617
Tại ngày 31/12/2019	91.412.657.662	13.798.486.574	6.685.529.620	476.497.422	112.373.171.278

## 11 - TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			
Thanh lý, nhượng bán			
Tại ngày 31/12/2019	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	-	-

**12 - BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

Đơn vị: VND

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
- Nhà và căn hộ cho thuê	68.702.867.573	70.467.186.613	36.614.633	139.133.439.553
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ</b>				
- Nhà và căn hộ cho thuê	4.816.973.309	1.761.327.442		6.578.300.751
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	63.885.894.264			132.555.138.802

Đơn vị: VND

15 - Chi phí trả trước dài hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ	17.326.698.515	1.207.110.248	11.168.886.197	-	7.364.922.566
- Chi phí khác	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	17.326.698.515	1.207.110.248	11.168.886.197	-	7.364.922.566

**16 - Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị: VND

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Việt Đức	13.998.293.657	13.998.293.657	19.449.533.974	19.449.533.974
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Xuân Mai	28.656.792.262	28.656.792.262	37.637.759.521	37.637.759.521
Công ty CP TM XD Hà Anh	4.884.813.582	4.884.813.582	14.979.117.902	14.979.117.902
Công ty CP SX DV & TM Phát Linh	25.369.393.865	25.369.393.865	8.170.599.627	8.170.599.627
Các nhà cung cấp khác	307.378.411.445	307.378.411.445	304.470.798.616	304.470.798.616
<b>Cộng</b>	380.287.704.811	380.287.704.811	384.707.809.640	384.707.809.640

(b) Phải trả người bán là các công ty liên quan

Đơn vị: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Các công ty liên quan	12.884.448.614	12.884.448.614	8.470.141.833	8.470.141.833
<b>Cộng</b>	12.884.448.614	12.884.448.614	8.470.141.833	8.470.141.833

**18 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Đơn vị: VND

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
Thuế giá trị gia tăng	20.684.201.351	31.022.247.021	26.035.008.193	25.671.440.179
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.463.771.002	20.311.165.973	12.290.253.853	28.484.683.122
Thuế thu nhập cá nhân	901.176.849	646.806.870	1.531.856.997	16.126.722
Tiền phạt chậm nộp thuế và các loại thuế khác	22.601.682.528	2.274.672.333	2.874.672.333	22.001.682.528
<b>Cộng</b>	64.650.831.730	54.254.892.197	42.731.791.376	76.173.932.551

**31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019		Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018	
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	(41.765.162.244)	83.548.544.413	41.783.382.169	56.945.499.730
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>				
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	18.088.391.216		18.088.391.216	139.977.726
- Cổ tức				0
- Lỗ lũy kế năm trước	18.088.391.216			
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	15.494.869.100	57.651.696	15.552.520.796	4.124.926.548
Cộng: Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ				13.062.523.236
Các khoản được khấu trừ khác				0
LN tính thuế bổ sung năm trước sau thanh tra thuế	19.988.788.735		19.988.788.735	0
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	(24.369.895.625)	83.606.196.109	59.236.300.484	74.132.949.514
Thuế suất hiện hành	20%	20%	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế</b>	<b>273.029.785</b>	<b>16.721.239.221</b>	<b>16.994.269.006</b>	<b>14.826.589.902</b>
Thuế phải nộp bổ sung	413.402.996		413.402.996	102.627.071
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)</b>	<b>686.432.781</b>	<b>16.721.239.221</b>	<b>17.407.672.002</b>	<b>14.826.589.902</b>
			420.393.644	15.349.610.617

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm 306.353.277VND là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh tại công ty con cho các hoạt động kinh doanh thông thường ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản.

**23 - VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2018	150.000.000.000	23.218.959.196	-	73.115.326.640	1.607.255.027	51.099.827.314	6.673.544.507	305.714.912.684
Tăng trong năm	-	-	-	13.415.257.420	-	22.944.130.212	546.690.058	36.906.077.690
Lợi nhuận trong năm						22.944.130.212	546.690.058	23.490.820.270
Trích từ lợi nhuận				13.415.257.420				13.415.257.420
Bán cổ phiếu quỹ								0
Phát hành cổ phiếu								0
Tăng khác								0
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	39.171.686.403	54.927.500	39.226.613.903
Trích các quỹ						24.053.613.903		24.053.613.903
Chia/tặng ứng cổ tức						15.000.000.000		15.000.000.000
Giảm khác						118.072.500	54.927.500	173.000.000
Tại ngày 31/12/2018	150.000.000.000	23.218.959.196	-	86.530.584.060	1.607.255.027	34.872.271.123	7.165.307.065	303.394.376.471
Tại ngày 01/01/2019	150.000.000.000	23.218.959.196	-	86.530.584.060	1.607.255.027	34.872.271.123	7.165.307.065	303.394.376.471
Tăng trong năm	-	-	-	614.250.000	-	24.128.961.638	253.019.924	24.996.231.562
Lợi nhuận trong năm						24.128.961.638	253.019.924	24.381.981.562
Trích từ lợi nhuận				614.250.000				614.250.000
Tăng khác								0
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	24.527.162.500	192.087.500	24.719.250.000
Trích các quỹ						8.500.000.000		8.500.000.000
Chia/tặng ứng cổ tức						15.000.000.000		15.000.000.000
Giảm khác						1.027.162.500	192.087.500	
Tại ngày 31/12/2019	150.000.000.000	23.218.959.196	-	87.144.834.060	1.607.255.027	34.474.070.261	7.226.239.489	303.671.358.033

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của Vinaconex	150.000.000.000	54.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	150.000.000.000	96.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>

**b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

- Vốn góp của Vinaconex
- Vốn góp của các đối tượng khác



**Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex**

- Theo vốn thực góp
- Theo giấy phép

\* Số lượng cổ phiếu quỹ:

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- + Vốn góp đầu năm
- + Vốn góp tăng trong kỳ
- + Vốn góp cuối kỳ
- Cổ tức đã chia
- + từ lợi nhuận kỳ kế toán
- + từ lợi nhuận kỳ trước
- Cổ tức đã chia bằng tiền

**d- Cổ tức**

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:

**đ- Cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
- + Cổ phiếu phổ thông
- + Cổ phiếu ưu đãi
- Số lượng cổ phiếu được mua lại
- + Cổ phiếu phổ thông
- + Cổ phiếu ưu đãi
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
- + Cổ phiếu phổ thông

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :

0,00%	36,00%
0,00%	36,00%
-	-
<b>Cuối kỳ</b>	<b>Năm trước</b>
150.000.000.000	150.000.000.000
-	-
150.000.000.000	150.000.000.000
15.000.000.000	15.000.000.000
-	-
15.000.000.000	15.000.000.000

<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
12%	10%
<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
15.000.000	15.000.000
15.000.000	15.000.000
15.000.000	15.000.000

15.000.000	15.000.000
15.000.000	15.000.000
10.000	10.000

Lập, ngày.....tháng 01 năm 2020

Kế toán trưởng

Đỗ Quang Việt

Tổng giám đốc



Nguyễn Việt Cường

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà