BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

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

(đã được kiểm toán)

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX
Ký ngày: 28/2/2020 08:48:27

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 34
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0103018027, đăng ký lần đầu ngày 19/06/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/01/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 12/03/2019
Ông: Thân Thế Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/03/2019 (Trước đó là Chủ tịch HĐQT)
Ông: Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/03/2019
Ông: Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/03/2019
Ông: Vương Hồng Khanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/03/2019
Ông: Phạm Quốc Khánh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/03/2019
Ông: Nguyễn Anh Tùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/03/2019

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Thành Nhơn	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/01/2019
Ông: Nguyễn Hoài Giang	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18/01/2019
Ông: Lê Quang Vinh	Phó Giám đốc	Nghỉ hưu từ ngày 01/03/2019
Ông: Vương Hồng Khanh	Phó Giám đốc	Chấm dứt Hợp đồng lao động từ ngày 01/04/2019

Các thành viên của Ban kiểm soát bao gồm:

Ông: Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 12/03/2019
Bà: Nguyễn Thị Thúy Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/03/2019 (Trước đó là Trưởng ban kiểm soát)
Ông: Vũ Thái Dương	Thành viên	
Bà: Trần Thu Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/03/2019

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc

M.S.D.N: 0102294285 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Thành Nhơn
Giám đốc
Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Số: 260220.009/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex được lập ngày 26 tháng 02 năm 2020 từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty.

Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính trong Báo cáo kiểm toán tại ngày 20 tháng 02 năm 2019.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung	**Hoàng Thúy Nga**
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0659-2018-002-1	số: 0762-2018-002-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**61.030.924.936**	**160.515.132.841**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**18.164.326.419**	**17.364.228.879**
111	1. Tiền		12.651.808.802	7.272.099.907
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.512.517.617	10.092.128.972
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**13.000.000.000**	**-**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		13.000.000.000	-
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**10.393.100.284**	**55.884.564.439**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	9.309.162.446	43.225.870.079
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	110.863.334	91.613.334
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.072.192.242	12.666.198.764
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(99.117.738)	(99.117.738)
140	**III. Hàng tồn kho**	**9**	**19.473.498.233**	**87.266.339.523**
141	1. Hàng tồn kho		20.357.259.888	88.150.101.178
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(883.761.655)	(883.761.655)
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**41.481.246.080**	**42.980.942.372**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**8.880.480.000**	**8.880.480.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	15.433.800.000	15.433.800.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(6.553.320.000)	(6.553.320.000)
220	**I. Tài sản cố định**		**8.245.010.156**	**12.444.968.532**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	5.105.508.485	7.646.930.811
222	*- Nguyên giá*		*9.818.358.119*	*12.845.526.327*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(4.712.849.634)*	*(5.198.595.516)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	3.139.501.671	4.798.037.721
228	*- Nguyên giá*		*3.726.320.510*	*5.589.480.765*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(586.818.839)*	*(791.443.044)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**24.142.599.476**	**21.401.821.834**
231	- Nguyên giá		33.711.240.130	28.584.861.540
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(9.568.640.654)	(7.183.039.706)
260	**II. Tài sản dài hạn khác**		**213.156.448**	**253.672.006**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	213.156.448	253.672.006
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**102.512.171.016**	**203.496.075.213**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**31.001.177.638**	**114.555.843.301**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**27.560.649.374**	**111.128.357.547**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.847.808.829	11.546.217.795
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	-	58.268.633.876
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	3.071.280.529	19.639.417.604
314	4. Phải trả người lao động		305.382.800	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	325.682.289	967.769.047
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	22.008.311.663	20.704.135.961
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.183.264	2.183.264
330	**II. Nợ dài hạn**		**3.440.528.264**	**3.427.485.754**
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	391.676.210	226.000.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	19	3.048.852.054	3.201.485.754
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**71.510.993.378**	**88.940.231.912**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	20	**71.510.993.378**	**88.940.231.912**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		70.000.000.000	70.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		868.140.257	868.140.257
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		642.853.121	18.072.091.655
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*572.091.655*	*7.756.994.638*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*70.761.466*	*10.315.097.017*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**102.512.171.016**	**203.496.075.213**

Nguyễn Thị Mỹ Duyên	**Phạm Văn Thắng**	**Nguyễn Thành Nhơn**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**82.803.598.790**	**461.561.323.874**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	33.992.560
10	**4. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**82.803.598.790**	**461.527.331.314**
11	**5. Giá vốn hàng bán**	**22**	**76.626.754.536**	**426.495.058.098**
20	**6. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**6.176.844.254**	**35.032.273.216**
21	7. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1.273.971.881	920.629.302
22	8. Chi phí tài chính		-	2.746.970
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	5.279.239.083	4.877.631.441
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.171.577.052**	**31.072.524.107**
31	11. Thu nhập khác	25	93.787.866	53.498.796
32	12. Chi phí khác	26	409.042.519	6.751.791.942
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(315.254.653)**	**(6.698.293.146)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.856.322.399**	**24.374.230.961**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	1.785.560.933	14.059.133.944
60	**16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**70.761.466**	**10.315.097.017**
70	**17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**28**	**10**	**1.474**

Nguyễn Thị Mỹ Duyên	**Phạm Văn Thắng**	**Nguyễn Thành Nhơn**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***1.856.322.399***	***24.374.230.961***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***268.625.280***	***1.645.538.519***
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		1.695.230.861	1.669.896.680
03	- Các khoản dự phòng		(152.633.700)	863.663.245
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.273.971.881)	(888.021.406)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***2.124.947.679***	***26.019.769.480***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		34.183.590.633	77.320.297.046
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		67.792.841.290	251.650.539.204
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(71.149.061.920)	(220.068.040.425)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		40.515.558	268.236.304
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(191.007.556)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.221.192.008)	(5.611.996.451)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	(176.179.844)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(2.977.993.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***23.771.641.232***	***126.233.624.758***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(236.050.127)	(9.172.500)
25	2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(13.000.000.000)	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		764.506.435	888.021.406
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(12.471.543.692)***	***878.848.906***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(110.030.000.000)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(10.500.000.000)	(8.400.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(10.500.000.000)***	***(118.430.000.000)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**800.097.540**	**8.682.473.664**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**17.364.228.879**	**8.681.755.215**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	3	**18.164.326.419**	**17.364.228.879**

Nguyễn Thị Mỹ Duyên	**Phạm Văn Thắng**	**Nguyễn Thành Nhơn**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
		Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0103018027, đăng ký lần đầu ngày 19/06/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/01/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là: 70.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy mươi tỷ đồng chẵn).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, đầu tư kinh doanh Bất động sản, tư vấn giám sát, tư vấn đầu tư và tư vấn quản lý dự án

Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động chính trong năm của Công ty là:
- Đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Đầu tư kinh doanh Bất động sản.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Trong năm 2018, Công ty đã bàn giao phần lớn căn hộ và ghi nhận Doanh thu, giá vốn đối với Dự án khu Văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai. Năm 2019, Công ty chỉ bán số căn hộ còn lại của dự án này mà chưa thực hiện triển khai dự án mới nên Doanh thu và giá vốn từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm nay giảm mạnh so với năm trước. Điều này dẫn đến, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019 giảm 28,86 tỷ đồng, tương ứng 82,37% so với năm 2018.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán
Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu
Tài sản tài chính
Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính
Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao của tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa vật kiến trúc	30 - 40 năm
- Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	48 năm

2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
- Quyền sử dụng đất	48 năm
- Máy móc thiết bị	10 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.14. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả thi công công trình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 1% giá trị trước thuế của phần chi phí xây dựng. Thời gian bảo hành là 60 tháng kể từ ngày công trình hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng (từ 30/06/2018 đến hết ngày 30/06/2023).

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:
- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17. Doanh thu

Doanh thu bán hàng
Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ
Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản
Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2.20. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.22. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	215.072.549	839.035.359
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.436.736.253	6.433.064.548
Các khoản tương đương tiền (*)	5.512.517.617	10.092.128.972
	18.164.326.419	**17.364.228.879**

(*) Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 5.512.517.617 VND được gửi tại các Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trung Yên và Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà với lãi suất từ 5%/năm đến 6%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	13.000.000.000	-	-	-
	13.000.000.000	**-**	**-**	**-**

(*) Tại ngày 31/12/2019, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng có giá trị 13.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trung Yên với lãi suất từ 7,4%/năm đến 7,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND		VND	
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Ông Đoàn Bình	896.637.748	-	-	-
Ông Đoàn Tú Ngọc	786.606.382	-	-	-
Bà Lê Thị Lan Hương	669.477.500	-	4.272.685.000	-
Ông Trần Minh Tâm	-	-	4.174.950.000	-
Các khách hàng khác	6.956.440.816	-	34.778.235.079	-
	9.309.162.446	**-**	**43.225.870.079**	**-**
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**6.446.429**	**-**	**6.446.429**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn chi tiết số dư lớn				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng	89.800.000	-	89.800.000	-
Các đối tượng khác	21.063.334	-	1.813.334	-
	110.863.334	**-**	**91.613.334**	**-**
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**89.800.000**	**-**	**89.800.000**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	50.100.000	-	53.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	113.757.000	-
Phải thu khác	1.022.092.242	(99.117.738)	12.499.441.764	(99.117.738)
- *Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn*	*526.193.496*		*16.728.050*	-
- *Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam*	*396.781.008*	-	*7.396.781.008*	-
- *Thuế TNDN tạm nộp 1% Dự án 536A Minh Khai*	-	-	*4.817.338.968*	-
- *Các khoản phải thu khác*	*99.117.738*	*(99.117.738)*	*268.593.738*	*(99.117.738)*
	1.072.192.242	**(99.117.738)**	**12.666.198.764**	**(99.117.738)**
b) Dài hạn				
Tiền góp vốn hợp tác đầu tư Dự án CV4.4 Mễ Trì(*)	15.433.800.000	(6.553.320.000)	15.433.800.000	(6.553.320.000)
	15.433.800.000	**(6.553.320.000)**	**15.433.800.000**	**(6.553.320.000)**
c) Phải thu khác là các bên liên quan	**396.781.008**	**-**	**7.396.781.008**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

(*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17/12/2007, cụ thể:

- Mục đích góp vốn: hợp tác đầu tư xây dựng Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng trên ô đất CV4.4;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.173.581.000.000 VND;

- Địa điểm thực hiện: Khu đất CV4.4 trong quy hoạch Khu công viên văn hóa thể dục thể thao Tây Nam – Hà Nội thuộc thôn Phú Đô, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Các bên tham gia và tỷ lệ, hình thức góp vốn: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam góp 40% tương ứng 869.432.400.000 VND bằng tiền mặt; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp 30% tương ứng 652.074.300.000 VND bằng tiền mặt; Công ty Cổ phần Quảng cáo Thương mại Lạc Việt góp 30% tương ứng 652.074.300.000 VND bằng tiền mặt;
- Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận địa điểm để lập và triển khai dự án theo văn bản số 4508/UBND-KH&ĐT ngày 18/06/2010 và được Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hà Nội chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ tại văn bản 4419/QHKT-P8 ngày 21/10/2014;
- Tình hình thực hiện: Đến ngày 31/12/2019, các bên đã góp 40,67 tỷ đồng để thực hiện triển khai dự án. Trong đó, Công ty đã góp tổng số tiền là 15,43 tỷ đồng cho việc đóng góp kinh phí tặng TP Hà Nội và góp vốn thực hiện dự án cho Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam. Dự án đã tạm dừng từ trước 31/12/2018;
- Để dự phòng cho rủi ro, Ban Giám đốc Công ty đã trích lập dự phòng số tiền 6.553.320.000 VND và tin tưởng rằng số dự phòng này đủ để bù đắp những tổn thất có thể xảy ra trong tương lai khi thu hồi khoản tiền đã đầu tư vào dự án.

8. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, góp vốn quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tiền góp vốn hợp tác đầu tư Dự án CV4.4 Mễ Trì	15.433.800.000	8.880.480.000	15.433.800.000	8.880.480.000
Các khoản khác	99.117.738	-	99.117.738	-
	15.532.917.738	**8.880.480.000**	**15.532.917.738**	**8.880.480.000**

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(*)	20.157.490.759	(883.761.655)	87.950.332.049	(883.761.655)
	20.357.259.888	**(883.761.655)**	**88.150.101.178**	**(883.761.655)**

(*) Chi tiết số dư các công trình như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai	18.761.443.145	86.378.948.741
Các Dự án khác	1.396.047.614	1.571.383.308
	20.157.490.759	**87.950.332.049**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	36.188.241	35.558.456
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	65.888.625	218.113.550
- Phí môi giới cho thuê văn phòng	111.079.582	-
	213.156.448	**253.672.006**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	8.857.148.284	932.507.069	2.931.663.247	124.207.727	12.845.526.327
- Mua trong năm	-	236.050.127	-	-	236.050.127
- Chuyển sang BĐS đầu tư	(3.263.218.335)	-	-	-	(3.263.218.335)
Số dư cuối năm	**5.593.929.949**	**1.168.557.196**	**2.931.663.247**	**124.207.727**	**9.818.358.119**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	2.278.578.170	699.380.305	2.096.429.314	124.207.727	5.198.595.516
- Khấu hao trong năm	221.428.697	95.272.210	208.808.484	-	525.509.391
- Chuyển sang BĐS đầu tư	(764.980.392)	(246.274.881)	-	-	(1.011.255.273)
Số dư cuối năm	**1.735.026.475**	**548.377.634**	**2.305.237.798**	**124.207.727**	**4.712.849.634**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	6.578.570.114	233.126.764	835.233.933	-	7.646.930.811
Tại ngày cuối năm	**3.858.903.474**	**620.179.562**	**626.425.449**	-	**5.105.508.485**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.803.020.065 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	5.589.480.765	5.589.480.765
- Chuyển quyền sử dụng đất vào giá trị Bất động sản đầu tư	(1.863.160.255)	(1.863.160.255)
Số dư cuối năm	**3.726.320.510**	**3.726.320.510**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	791.443.044	791.443.044
- Khấu hao trong năm	86.883.120	86.883.120
- Chuyển quyền sử dụng đất vào giá trị Bất động sản đầu tư	(291.507.325)	(291.507.325)
Số dư cuối năm	**586.818.839**	**586.818.839**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	4.798.037.721	4.798.037.721
Tại ngày cuối năm	**3.139.501.671**	**3.139.501.671**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND		VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	8.663.968.304	18.223.475.507	1.697.417.729	28.584.861.540
- Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	-	2.952.382.645	310.835.690	3.263.218.335
- Tăng do chuyển từ TSCĐ vô hình sang	1.863.160.255	-	-	1.863.160.255
Số dư cuối năm	**10.527.128.559**	**21.175.858.152**	**2.008.253.419**	**33.711.240.130**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	1.345.796.828	4.570.004.612	1.267.238.266	7.183.039.706
- Khấu hao trong năm	208.525.151	681.258.751	193.054.448	1.082.838.350
- Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	-	764.980.392	246.274.881	1.011.255.273
- Tăng do chuyển từ TSCĐ vô hình sang	291.507.325	-	-	291.507.325
Số dư cuối năm	**1.845.829.304**	**6.016.243.755**	**1.706.567.595**	**9.568.640.654**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Hóa chất Sơn Hà Nội	222.414.117	222.414.117	222.414.117	222.414.117
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	502.094.130	502.094.130	5.250.791.913	5.250.791.913
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	-	-	1.887.869.765	1.887.869.765
Các nhà cung cấp khác	1.123.300.582	1.123.300.582	4.185.142.000	4.185.142.000
	1.847.808.829	**1.847.808.829**	**11.546.217.795**	**11.546.217.795**
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	**502.094.130**	**502.094.130**	**5.250.791.913**	**5.250.791.913**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Kết chuyển thuế 1% đã nộp năm 2018	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	4.220.131.961	1.957.165.251	6.166.848.948	-	-	10.448.264
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	14.665.183.884	1.785.560.933	9.221.192.008	4.817.338.968	-	2.412.213.841
Thuế thu nhập cá nhân	-	122.515.532	57.059.261	162.542.596	-	-	17.032.197
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	305.108.861	305.108.861	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	631.586.227	99.251.268	99.251.268		-	631.586.227
	-	**19.639.417.604**	**4.207.145.574**	**15.957.943.681**	**4.817.338.968**	**-**	**3.071.280.529**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Khách hàng mua nhà dự án 536A Minh Khai	-	58.268.633.876
	-	**58.268.633.876**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí thi công công trình	325.682.289	936.355.016
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	31.414.031
	325.682.289	**967.769.047**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.008.311.663	20.704.135.961
- *Kinh phí bảo trì Dự án 536A Minh Khai* [1]	*11.438.404.552*	*10.017.662.850*
- *Phải trả Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long tiền lợi nhuận của Dự án Minh Khai* [2]	*9.999.999.703*	*9.999.999.703*
- *Phải trả Đội thi công Công trình Siêu thị N05*	*569.907.408*	*585.473.408*
- *Thù lao Hội đồng quản trị*	-	*96.000.000*
- *Phải trả, phải nộp khác*	-	*5.000.000*
	22.008.311.663	**20.704.135.961**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	391.676.210	226.000.000
	391.676.210	**226.000.000**

[1] Kinh phí bảo trì thu của khách hàng ở Dự án 536A Minh Khai chưa bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

[2] Đây là khoản tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai còn phải trả cho Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành Công trình Dự án 536A Minh Khai	3.048.852.054	3.201.485.754
	3.048.852.054	**3.201.485.754**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**70.000.000.000**	**868.140.257**	**18.433.975.944**	**89.302.116.201**
Lãi trong năm trước	-	-	10.315.097.017	10.315.097.017
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.100.801.462)	(2.100.801.462)
Chia cổ tức	-	-	(8.400.000.000)	(8.400.000.000)
Trích Quỹ thưởng cho cán bộ quản lý	-	-	(176.179.844)	(176.179.844)
Số dư cuối năm trước	**70.000.000.000**	**868.140.257**	**18.072.091.655**	**88.940.231.912**
Số dư đầu năm nay	**70.000.000.000**	**868.140.257**	**18.072.091.655**	**88.940.231.912**
Lãi trong năm	-	-	70.761.466	70.761.466
Chi trả cổ tức [(1)]	-	-	(10.500.000.000)	(10.500.000.000)
Xử lý phần vốn góp của Tổng Công ty bằng giá trị thương hiệu[(2)]	-	-	(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	**70.000.000.000**	**868.140.257**	**642.853.121**	**71.510.993.378**

[(1)] Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12/03/2019, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2018 như sau:

	Số tiền
	VND
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2018	18.072.091.655
Chi trả cổ tức	10.500.000.000
(tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.500 VND)	

[(2)] Xử lý khoản góp vốn bằng thương hiệu của Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam bằng giá trị thương hiệu từ nguồn lợi nhuận còn lại chưa phân phối đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12/03/2019.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019	Tỷ lệ	01/01/2019	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	49.000.000.000	70,00%	49.000.000.000	70,00%
Các cổ đông khác	21.000.000.000	30,00%	21.000.000.000	30,00%
Cộng	**70.000.000.000**	**100%**	**70.000.000.000**	**100%**

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	10.500.000.000	8.400.000.000
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*10.500.000.000*	*8.400.000.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	10.500.000.000	8.400.000.000
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*10.500.000.000*	*8.400.000.000*
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm*	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.000.000	7.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.000.000	7.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*7.000.000*	*7.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.000.000	7.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*7.000.000*	*7.000.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/cổ phiếu

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	868.140.257	868.140.257
	868.140.257	**868.140.257**

21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	8.095.744.568
Doanh thu bán Bất động sản	71.037.111.539	446.000.636.349
Doanh thu cho thuê Văn phòng	4.675.227.749	4.023.279.081
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.091.259.502	3.441.663.876
	82.803.598.790	**461.561.323.874**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	-	7.981.934.690
Giá vốn bán bất động sản	67.718.575.167	411.253.522.477
Giá vốn cho thuê Văn phòng	3.099.503.720	2.945.424.621
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.808.675.649	3.430.414.655
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	883.761.655
	76.626.754.536	**426.495.058.098**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.273.971.881	185.629.302
Lãi cho vay	-	735.000.000
	1.273.971.881	**920.629.302**

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.137.200	11.330.000
Chi phí nhân công	3.764.880.002	2.971.843.023
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	27.504.324	46.792.251
Chi phí khấu hao tài sản cố định	587.058.330	713.141.616
Thuế, phí và lệ phí	5.160.444	10.769.500
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	-	(20.098.410)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	455.792.718	870.123.647
Chi phí khác bằng tiền	417.706.065	273.729.814
	5.279.239.083	**4.877.631.441**

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu từ phạt vi phạm Hợp đồng	48.042.590	48.044.000
Các khoản khác	45.745.276	5.454.796
	93.787.866	**53.498.796**

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả đối tác	-	5.976.153.088
Các khoản tiền phạt, chậm nộp thuế	99.251.268	775.636.040
Các khoản khác	309.791.251	2.814
	409.042.519	**6.751.791.942**

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(1.462.213.973)	(4.396.729.823)
Các khoản điều chỉnh tăng	409.042.519	762.086.277
- *Chi phí không được trừ*	*409.042.519*	*762.086.277*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(1.053.171.454)	(3.634.643.546)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**-**	**-**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	24.813.917	24.813.917
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	**24.813.917**	**24.813.917**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	3.318.536.372	28.770.960.784
Các khoản điều chỉnh tăng	5.609.268.292	41.524.708.938
- *Chi phí không được trừ*	*33.674.727*	*11.143.097.503*
- *Phần lợi nhuận hợp tác đầu tư phân chia cho đối tác ghi nhận vào chi phí*	*5.575.593.565*	*30.381.611.435*
Thu nhập chịu thuế TNDN	**8.927.804.664**	**70.295.669.722**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**1.785.560.933**	**14.059.133.944**
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(4.817.338.968)	286.272.966
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	14.640.369.967	3.688.776.550
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(9.221.192.008)	(3.393.813.493)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	**2.387.399.924**	**14.640.369.967**
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	**2.412.213.841**	**14.665.183.884**

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	70.761.466	10.315.097.017
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	70.761.466	10.315.097.017
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.000.000	7.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**10**	**1.474**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.137.200	11.330.000
Chi phí nhân công	4.673.358.014	9.109.402.711
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	27.504.324	46.792.251
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.695.230.861	1.669.896.680
Thuế, phí và lệ phí	308.124.611	239.399.476
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	-	863.663.245
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.473.003.324	166.319.956.291
Chi phí khác bằng tiền	914.793.995	1.461.709.681
	14.113.152.329	**179.722.150.335**

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.164.326.419	-	17.364.228.879	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.815.154.688	(6.652.437.738)	71.325.868.843	(6.652.437.738)
Các khoản cho vay	13.000.000.000	-	-	-
	56.979.481.107	**(6.652.437.738)**	**88.690.097.722**	**(6.652.437.738)**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	24.247.796.702	32.476.353.756
Chi phí phải trả	325.682.289	967.769.047
	24.573.478.991	**33.444.122.803**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.164.326.419	-	-	18.164.326.419
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.282.236.950	8.880.480.000	-	19.162.716.950
Các khoản cho vay	13.000.000.000			13.000.000.000
Cộng	**41.446.563.369**	**8.880.480.000**	**-**	**50.327.043.369**
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.364.228.879	-	-	17.364.228.879
Phải thu khách hàng, phải thu khác	55.792.951.105	8.880.480.000	-	64.673.431.105
Cộng	**73.157.179.984**	**8.880.480.000**	**-**	**82.037.659.984**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019				
Phải trả người bán, phải trả khác	23.856.120.492	391.676.210	-	24.247.796.702
Chi phí phải trả	325.682.289	-	-	325.682.289
	24.181.802.781	**391.676.210**	**-**	**24.573.478.991**
Tại ngày 01/01/2019				
Phải trả người bán, phải trả khác	32.250.353.756	226.000.000	-	32.476.353.756
Chi phí phải trả	967.769.047	-	-	967.769.047
	33.218.122.803	**226.000.000**	**-**	**33.444.122.803**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

31. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động kinh doanh chính	**Tổng cộng toàn Doanh nghiệp**
	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	71.037.111.539	11.766.487.251	82.803.598.790
Giá vốn các bộ phận	67.718.575.167	8.908.179.369	76.626.754.536
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**3.318.536.372**	**2.858.307.882**	**6.176.844.254**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	236.050.127	-	236.050.127
Tài sản bộ phận	37.182.879.974	47.164.964.623	84.347.844.597
Tài sản không phân bổ	-	-	18.164.326.419
Tổng tài sản	**37.182.879.974**	**47.164.964.623**	**102.512.171.016**
Nợ phải trả của các bộ phận	29.955.825.066	739.969.772	30.695.794.838
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	305.382.800
Tổng nợ phải trả	**29.955.825.066**	**739.969.772**	**31.001.177.638**

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
Chi phí xây lắp			
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty	-	(131.657.592)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Cùng Tổng Công ty	-	44.991.143.333
Chi phí khám sức khỏe			
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ	-	344.866.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm

	Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**6.446.429**	**6.446.429**
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ	6.446.429	6.446.429
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**89.800.000**	**89.800.000**
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ	89.800.000	89.800.000
Phải thu ngắn hạn khác		**396.781.008**	**7.396.781.008**
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ	396.781.008	7.396.781.008
Phải trả cho người bán ngắn hạn		**502.094.130**	**5.250.791.913**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Cùng Tổng Công ty	502.094.130	5.250.791.913

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập Giám đốc	412.043.000	686.990.875
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị	432.600.000	1.450.447.164

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố theo kết quả thanh tra thuế hoặc được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay:

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
a/ Bảng Cân đối kế toán			
- Hàng tồn kho	141	88.150.101.178	96.781.550.161
- Phải thu dài hạn khác	216	15.433.800.000	6.553.320.000
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(99.117.738)	(6.652.437.738)
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(6.553.320.000)	-
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	249.031.017
- Phải trả ngắn hạn khác	319	20.704.135.961	23.905.621.715
- Dự phòng phải trả dài hạn	342	3.201.485.754	-
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19.639.417.604	16.767.471.195
- LNST chưa phân phối năm nay	421a	10.315.097.017	13.162.229.509
b/ Báo cáo Kết quả kinh doanh			
- Chi phí khác	32	6.751.791.942	6.120.205.715
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	24.374.230.961	25.005.817.188
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	14.059.133.944	11.843.587.679
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	10.315.097.017	13.162.229.509
c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ			
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(220.068.040.425)	(220.699.626.652)

Nguyễn Thị Mỹ Duyên	**Phạm Văn Thắng**	**Nguyễn Thành Nhơn**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
		Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020