

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2

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

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2

Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-42
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-42

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2

Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây lắp Thương mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11 tháng 08 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Công thương.

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2, tên giao dịch quốc tế: Architects & Construction Service Corporation, tên viết tắt là A.C.S.C hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002817 được đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/10/2015.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KIỂM TOÁN VIÊN NỘI BỘ

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

Ông Đặng Lê Dũng	Chủ tịch
Ông Lê Đức Nguyên	Phó Chủ tịch
Ông Đinh Viết Duy	Thành viên
Ông Michio Fujinami	Thành viên

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

Ông Đinh Viết Duy	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Phước Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Hùng Em	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/12/2019
Ông Võ Thanh Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/01/2020

Ông Chu Thế Bình là kiểm toán viên nội bộ của Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2

Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 riêng 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 Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc



Đinh Viết Duy

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 06 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được lập ngày 01 tháng 06 năm 2020, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại Báo cáo kiểm toán số 100419.001/BCTC.HCM ngày 10/04/2019 về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, chúng tôi đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ về vấn đề vốn hóa chi phí lãi vay không đúng quy định và việc Công ty chưa xác nhận và trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư tài chính. Các vấn đề này vẫn chưa được Công ty xử lý trong năm 2019, do đó chúng tôi tiếp tục đưa ra ý kiến ngoại trừ về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, cụ thể như sau:

- Công ty đã ghi nhận chi phí lãi vay bổ sung vốn lưu động không đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - "Chi phí đi vay" vào giá trị sản xuất kinh doanh dở dang của dự án 686 Bình Quới và giá trị bất động sản đầu tư của dự án đất Nhơn Trạch - Đồng Nai với tổng số tiền là 4.266.978.290 VND. Vấn đề này vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, khiến cho trên Bảng cân đối kế toán riêng, chỉ tiêu "Hàng tồn kho" tại ngày 31/12/2019 - Mã số 140 (tại ngày 01/01/2019 là chỉ tiêu "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" - Mã số 240) và chỉ tiêu "Bất động sản đầu tư" - Mã số 230 bị phản ánh tăng lên tổng số tiền là 4.266.978.290 VND, đồng thời chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" - Mã số 421 tại ngày 01/01/2019 và ngày 31/12/2019 cùng bị phản ánh tăng lên số tiền tương ứng.

- Tại ngày 01/01/2019, Công ty chưa xác nhận giá trị khoản đầu tư cũng như xem xét trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Thủy sản Á Châu (nay là Công ty Cổ phần ACOMFOOD) và Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Lâm sản và Hàng tiêu thụ Công nghiệp với số dư lần lượt là 4 tỷ đồng và 1,8 tỷ đồng. Trong năm 2019, Công ty đã tiến hành thanh lý hai khoản đầu tư này và ghi nhận khoản lỗ từ thanh lý vào kết quả kinh doanh trong năm với tổng giá trị là 5,479 tỷ đồng. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về việc thanh lý trong năm cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đến kết quả kinh doanh năm 2018 và 2019. (Xem thêm chi tiết tại thuyết minh số 04 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 06 năm 2020

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		905.594.505.230	418.259.424.795
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	144.054.478.754	112.430.259.951
111	1. Tiền		144.054.478.754	112.430.259.951
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	-	4.092.500.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	5.600.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(1.507.500.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		153.389.041.009	161.666.351.874
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	99.276.508.125	98.159.819.369
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	6.350.822.930	17.696.667.292
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	48.204.530.929	46.092.531.960
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(442.820.975)	(282.666.747)
140	IV. Hàng tồn kho	09	528.605.724.835	95.730.130.738
141	1. Hàng tồn kho		528.605.724.835	95.730.130.738
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		79.545.260.632	44.340.182.232
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	68.663.681.093	37.910.066.790
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.881.579.539	6.430.115.442
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		55.739.551.665	361.304.737.845
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	518.181.781
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	-	518.181.781
220	II. Tài sản cố định		22.609.856.679	19.347.636.012
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	22.595.259.471	19.267.872.132
222	- Nguyên giá		32.516.459.537	28.052.655.027
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.921.200.066)	(8.784.782.895)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	14.597.208	79.763.880
228	- Nguyên giá		282.500.000	282.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(267.902.792)	(202.736.120)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.152.025.713	1.252.710.887
231	- Nguyên giá		1.152.025.713	1.252.710.887
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	300.221.500.091
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10	-	300.221.500.091
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	6.564.741.805	11.960.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.210.000.000	1.210.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		450.000.000	450.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	5.300.000.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(95.258.195)	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		25.412.927.468	28.004.709.074
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	19.730.167.589	25.728.281.543
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.a	5.682.759.879	2.276.427.531
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		961.334.056.895	779.564.162.640

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		903.207.281.327	718.366.499.217
310	I. Nợ ngắn hạn		902.967.281.327	378.405.355.091
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	143.753.927.469	135.920.228.778
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	523.484.515.796	2.973.590.275
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.313.516.126	5.053.555.320
314	4. Phải trả người lao động		2.575.546.592	2.014.944.994
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	50.939.656.013	130.345.610.505
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	22.567.889.159	1.591.869.162
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	153.368.563.181	100.436.282.122
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		963.666.991	69.273.935
330	II. Nợ dài hạn		240.000.000	339.961.144.126
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	-	227.917.878.186
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	-	107.271.298.108
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	240.000.000	4.771.967.832
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		58.126.775.568	61.197.663.423
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	58.126.775.568	61.197.663.423
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		40.000.000.000	40.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		40.000.000.000	40.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.000.000.000	2.000.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		11.645.553.383	11.645.553.383
415	4. Cổ phiếu quỹ		(5.031.265.000)	(5.031.265.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.753.379.579	2.678.634.206
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		430.159.905	79.553.953
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.328.947.701	9.825.186.881
421b	LNST chưa phân phối năm nay		4.328.947.701	9.825.186.881
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		961.334.056.895	779.564.162.640







Lê Thị Dương
Người lập


Võ Thanh Thuận
Kế toán trưởng

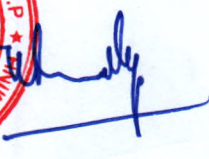
Đinh Viết Duy
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 06 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	873.547.266.693	514.479.930.339
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		873.547.266.693	514.479.930.339
11	4. Giá vốn hàng bán	24	823.915.383.864	474.499.124.221
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.631.882.829	39.980.806.118
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	1.497.100.511	2.948.764.187
22	7. Chi phí tài chính	26	15.250.636.081	6.060.192.049
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.676.377.886	6.048.192.049
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	32.338.028.340	25.997.967.221
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.540.318.919	10.871.411.035
31	11. Thu nhập khác	28	1.884.746.630	1.612.043.221
32	12. Chi phí khác	29	11.104.738	164.576.524
40	13. Lợi nhuận khác		1.873.641.892	1.447.466.697
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.413.960.811	12.318.877.732
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	4.491.345.458	4.770.118.382
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	(3.406.332.348)	(2.276.427.531)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>6328.947.701</u>	<u>9.825.186.881</u>


Lê Thị Dương
Người lập


Võ Thanh Thuận
Kế toán trưởng


Đinh Viết Duy
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 06 năm 2020



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		5.413.960.811	12.318.877.732
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.553.213.879	1.302.148.095
03	- Các khoản dự phòng		(1.252.087.577)	294.666.747
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(92.013.610)	(369.049.377)
06	- Chi phí lãi vay		9.676.377.886	6.048.192.049
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		15.299.451.389	19.594.835.246
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		4.183.874.321	(35.813.065.904)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(132.654.094.006)	(224.346.762.436)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		135.691.665.898	312.590.031.776
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(24.755.500.349)	(48.735.129.845)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		5.600.000.000	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(9.600.401.152)	(6.014.865.974)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.727.162.263)	(2.095.319.187)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(923.687.500)	(889.545.526)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.885.853.662)	14.290.178.150
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.815.434.546)	(1.176.104.546)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		194.598.273	500.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(5.000.000.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.151.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.147.100.511	274.940.377
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		677.264.238	(5.401.164.169)
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		674.248.006.621	438.629.554.261
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(625.847.693.394)	(425.887.645.053)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.567.505.000)	(3.715.470.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		42.832.808.227	9.026.439.208

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		31.624.218.803	17.915.453.189
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		112.430.259.951	94.514.806.762
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>144.054.478.754</u>	<u>112.430.259.951</u>

Lê Thị Dương
Người lập

Võ Thanh Thuận
Kế toán trưởng



Đinh Viết Duy
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 06 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây lắp Thương mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11 tháng 08 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Công thương.

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2, tên giao dịch quốc tế: Architects & Construction Service Corporation, tên viết tắt là A.C.S.C hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002817 được đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/10/2015.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 40.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 40.000.000.000 đồng; tương đương 4.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp công trình.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây lắp công trình và thương mại;
- Tổng thầu xây dựng, lắp đặt, sửa chữa, trang trí nội ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, lắp đặt thiết bị máy móc cơ điện nước công trình, hệ thống điện động lực, đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy chữa cháy; xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; kinh doanh nhà;
- Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Các hoạt động xây lắp và cung cấp dịch vụ có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường trong vòng 12 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của hoạt động đầu tư bất động sản được thực hiện trên 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty được nghiệm thu hoàn thành các công trình xây dựng đã ký kết năm trước, đồng thời ký thêm và hoàn thành nhiều hợp đồng xây dựng mới nên doanh thu năm nay tăng so với năm trước.

Dự án chung cư 686 Bình Quới trong năm nay đã hoàn thành phần thô và đang trong giai đoạn nghiệm thu nên khoản mục hàng tồn kho tăng mạnh, đồng thời Công ty đã đẩy mạnh bán hàng nên tiền thu được từ dự án tăng lên dẫn đến một số khoản mục tăng mạnh như khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn, phải trả ngắn hạn khác.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm 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 về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . 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.

2.9 . 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 bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

2.10 . Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 12	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	05	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất lâu dài được nắm giữ chờ tăng giá để bán và không thực hiện trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng 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 riêng trong kỳ thanh lý.

2.12 . 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.

2.13 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Đối với hợp đồng hợp tác BCC để đầu tư xây dựng Dự án chung cư 686 Bình Quới:

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh số HĐHTĐT/AFTS/2014 ngày 17/12/2014, Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

Công ty nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp và kế toán là nợ phải trả. Trong quá trình thực hiện, Công ty mở sổ kế toán theo dõi BCC và trình bày số liệu liên quan đến tài sản và nguồn vốn của BCC trên Báo cáo tài chính của Công ty.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, sau khi hoàn tất giai đoạn đầu tư và ghi nhận doanh thu, chi phí từ bán sản phẩm nhà ở chung cư, các bên cùng phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Lúc này, Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

2.14 . 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.

2.15 . 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.

2.16 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí thi công công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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.

2.19 . Vốn 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 phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. 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 Đại hội đồng cổ đông 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 Báo cáo tài chính riêng.

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.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.21 . 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. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản tạm tính thuế TNDN trên số tiền thu trước hoạt động kinh doanh bất động sản.

- b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại
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.
Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ và thuế suất thuế TNDN.
Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.
- c) 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.

2.24 . 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 các doanh nghiệp này.

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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25 . Thông tin bộ phận

Công ty chỉ hoạt động xây dựng công trình công nghiệp và hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	12.296.311.301	5.117.002.164
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	131.758.167.453	107.313.257.787
	<u>144.054.478.754</u>	<u>112.430.259.951</u>

(*) Trong đó, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn đồng sở hữu của Dự án chung cư 686 Bình Quới là 42.496.290.154 đồng.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư dài hạn trái phiếu ⁽¹⁾	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-

(1) Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, kỳ hạn 10 năm (từ ngày 29/06/2018 đến ngày 29/06/2028) với số lượng 500 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất thả nổi, tiền lãi trái phiếu trả sau định kỳ 1 năm 1 lần tính từ thời điểm phát hành trái phiếu.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2019			01/01/2019		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy sản ⁽²⁾	ICF	-	-	-	1.600.000.000	92.500.000	(1.507.500.000)
- Công ty Cổ phần ACOMFOOD ⁽³⁾		-	-	-	4.000.000.000	-	-
		-	-	-	5.600.000.000	92.500.000	(1.507.500.000)

(2) Trong năm, Công ty đã bán cổ phiếu thông qua tài khoản chứng khoán đặt tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn.

(3) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 60/NQ-HĐQT.19 ngày 19/12/2019, Công ty đã chuyển nhượng quyền sở hữu 200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thủy sản Á Châu (nay là Công ty Cổ phần ACOMFOOD) cho Ông Trần Ngọc Giáp với tổng giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 VND.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	1.210.000.000	(95.258.195)	1.210.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	510.000.000	(95.258.195)	510.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	700.000.000	-	700.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	450.000.000	-	450.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Uy Việt	450.000.000	-	450.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	5.300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Lâm sản và Hàng tiêu thụ Công nghiệp ⁽¹⁾	-	-	1.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ngoại thương ⁽²⁾	-	-	3.500.000.000	-
	1.660.000.000	(95.258.195)	6.960.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 61/NQ-HĐQT.19 ngày 19/12/2019, Công ty đã chuyển nhượng quyền sở hữu 107.500 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Lâm sản và Hàng tiêu thụ Công nghiệp cho Ông Cao Minh Sơn với tổng giá trị chuyển nhượng là 301.000.000 VND.
- Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 48/NQ-HĐQT.19 ngày 17/10/2019, Công ty thông qua chào bán 350.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ngoại thương để tăng năng lực tài chính và bổ sung nguồn vốn kinh doanh với giá chào bán tối thiểu là 1,1 lần (tương đương 11.000 VND/cổ phần).
Tiếp đó vào ngày 29/11/2019, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng 350.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ngoại thương cho Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương với giá chuyển nhượng là 11.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 3.850.000.000 VND.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Tư vấn, thiết kế công trình xây dựng dân dụng
Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	TP. Hồ Chí Minh	70,00%	70,00%	Xây dựng công trình

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Uy Việt	TP. Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Tư vấn xây dựng, giám sát thi công

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 37.

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2
Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Nippon Rika Việt Nam	-	-	23.496.238.000	-
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Phúc Long	2.705.655.000	-	10.943.625.000	-
- Công ty TNHH Victoria International Việt Nam	12.033.452.574	-	28.575.854.307	-
- Công ty TNHH Apparel Far Eastern Việt Nam	13.048.700.000	-	26.097.400.000	-
- Công ty TNHH M2 Global	22.975.650.000	-	-	-
- Công ty TNHH Saitex Fabrics Việt Nam	18.240.871.000	-	-	-
- Phải thu các khách hàng khác	30.272.179.551	(134.315.826)	9.046.702.062	-
	99.276.508.125	(134.315.826)	98.159.819.369	-
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 37)</i>	2.393.044.012	-	196.812.795	-

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) Chi tiết				
- Công ty TNHH Kỹ thuật Việt Thái Thịnh	-	-	412.102.379	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	-	-	3.039.933.446	-
- Công ty TNHH ASCENDAS - PROTRADE	1.134.640.475	-	-	-
- Công ty TNHH Cách âm Cách nhiệt Phương Nam	1.583.347.423	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	3.632.835.032	-	14.244.631.467	-
	6.350.822.930	-	17.696.667.292	-
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 37)</i>	-	-	860.356.818	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về kinh phí công đoàn	1.776.941	-	-	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	-	-	43.908.330	-
- Tạm ứng	5.127.615.330	-	3.035.819.383	-
- Ký cược, ký quỹ	1.553.509.219	(25.838.402)	37.106.045.029	-
- Phải thu tạm ứng cho Ban điều hành Dự án 686 Bình Quới	945.000.000	-	910.000.000	-
- Tạm chia lợi nhuận cho các bên tham gia góp vốn Dự án Chung cư 686 Bình Quới (*)	30.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngoại thương	10.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	10.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư SATO	10.000.000.000	-	-	-
- Tạm ứng cổ tức năm 2019	3.721.170.000	-	-	-
- Thuế VAT chưa kê khai khấu trừ	6.165.793.563	-	4.237.201.704	-
- Phải thu khác	689.665.876	(282.666.747)	759.557.514	(282.666.747)
	48.204.530.929	(308.505.149)	46.092.531.960	(282.666.747)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	518.181.781	-
	-	-	518.181.781	-

(*) Tạm chia lợi nhuận cho mỗi bên tham gia liên danh với số tiền 10 tỷ VND theo Biên bản họp số 02.09/2019/BB-QĐ của Ban điều phối dự án GF686 ngày 12/12/2019.
Thông tin về dự án xem tại thuyết minh số 35.

8 . NỢ XẤU

	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
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH Metacor Việt Nam	134.315.826	-	134.315.826	134.315.826
- Ông Vũ Quốc Chinh	216.494.000	-	216.494.000	-
- Các khoản khác	92.011.149	-	66.172.747	-
	442.820.975	-	416.982.573	134.315.826

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	55.603.373.421	-	63.582.198.892	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	473.002.351.414	-	32.147.931.846	-
	528.605.724.835	-	95.730.130.738	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2019 và 01/01/2019 như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Dự án Chung cư 686 Bình Quới (*)	438.876.479.258	-
- Công trình Glory Metal giai đoạn 2	-	12.977.867.228
- Công trình Uchiyama giai đoạn 4	-	4.219.123.223
- Công trình Nhà máy Thời trang Renaissance	6.557.479.786	2.067.000.000
- Công trình Tainan Enterprises Việt Nam	1.814.880.375	1.767.608.615
- Công trình Nhà máy Lovetex	1.471.959.566	1.396.515.860
- Công trình Apparel Far Eastern	-	1.368.149.430
- Công trình Ojitex	-	1.005.361.813
- Công trình Nhà máy Nipro Việt Nam	-	3.261.092.475
- Công trình Saitex	2.382.253.514	900.872.329
- Công trình Nhà máy Thực phẩm Tài Ký	3.793.944.202	433.816.363
- Công trình SHIMIZU	1.398.015.322	1.398.015.322
- Công trình Victory	1.715.049.941	357.116.055
- Công trình Thọ phát	4.920.531.929	144.558.260
- Công trình Happy Smart	7.310.360.301	-
- Các công trình thi công khác	2.761.397.220	850.834.873
	473.002.351.414	32.147.931.846

(*) Thông tin chi tiết về dự án Chung cư 686 Bình Quới:

- Tên Dự án: Chung cư 686 Bình Quới;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương mại 2;
- Địa điểm xây dựng: 686 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh;
- Thời gian triển khai: 15/07/2017;
- Thời gian hoàn thành: tháng 04/2020;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2019: Công trình đã cơ bản hoàn thành và đang trong quá trình nghiệm thu.

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản vay: 438.876.479.258 đồng.

Dự án được thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh số HĐHTĐT/AFTS/2014 ngày 17/12/2014. Thông tin chi tiết xem tại thuyết minh số 35.

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc (Đã điều chỉnh)	Giá trị có thể thu hồi (Đã điều chỉnh)
	VND	VND	VND	VND
Dự án Chung cư 686 Bình Quới (*)	-	-	300.221.500.091	300.221.500.091
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>300.221.500.091</u>	<u>300.221.500.091</u>

(*) Dự án Chung cư 686 Bình Quới hoàn thành trong năm 2020, do đó chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2019 được phân loại là ngắn hạn.

Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 9.

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	14.374.688.901	6.106.535.999	6.414.265.886	1.157.164.241	28.052.655.027
- Mua trong năm	-	219.000.000	4.526.434.546	70.000.000	4.815.434.546
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(351.630.036)	-	(351.630.036)
- Phân loại lại	-	(34.000.000)	-	34.000.000	-
Số dư cuối năm	14.374.688.901	6.291.535.999	10.589.070.396	1.261.164.241	32.516.459.537
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.852.441.221	1.921.943.843	2.978.930.812	1.031.467.019	8.784.782.895
- Khấu hao trong năm	273.961.152	544.959.718	619.068.049	50.058.288	1.488.047.207
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(351.630.036)	-	(351.630.036)
Số dư cuối năm	3.126.402.373	2.466.903.561	3.246.368.825	1.081.525.307	9.921.200.066
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	11.522.247.680	4.184.592.156	3.435.335.074	125.697.222	19.267.872.132
Tại ngày cuối năm	11.248.286.528	3.824.632.438	7.342.701.571	179.638.934	22.595.259.471

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 12.712.552.055 đồng;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.452.520.742 đồng.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2019, tài sản cố định vô hình là phần mềm máy vi tính có nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế lần lượt là 282.500.000 đồng và 267.902.792 đồng, trong đó số khấu hao đã trích trong năm 2019 là 65.166.672 đồng.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là giá trị Quyền sử dụng đất lâu dài có diện tích 11.449 m² tại xã Phước Anh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, nguyên giá cuối năm là 1.152.025.713 đồng. Các bất động sản đầu tư này đang được nắm giữ với mục đích chờ tăng giá và không trích khấu hao.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	27.317.457	182.794.063
Chi phí môi giới bán căn hộ Chung cư 686 Bình Quới (*)	68.636.363.636	37.727.272.727
	<u>68.663.681.093</u>	<u>37.910.066.790</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	19.659.825.589	25.728.281.543
Chi phí trả trước dài hạn khác	70.342.000	-
	<u>19.730.167.589</u>	<u>25.728.281.543</u>

(*) Chi phí môi giới bán căn hộ Chung cư 686 Bình Quới phát sinh theo hợp đồng môi giới ký kết với Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM, theo đó phí môi giới được tính dựa trên toàn bộ phần chênh lệch giữa giá bán cho khách hàng (giá trên một mét vuông thông thủy, chưa bao gồm thuế VAT và phí bảo trì) và giá chủ đầu tư đưa ra tính theo 20 - 27 triệu đồng (giá trên một mét vuông thông thủy, chưa bao gồm thuế VAT, phí bảo trì và chi phí bán hàng). Chi phí môi giới này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng khi ghi nhận doanh thu bán các căn hộ. Tại ngày 31/12 2019, tỷ lệ ký kết hợp đồng mua bán tại dự án Chung cư 686 Bình Quới của Công ty đạt 96% trên tổng sản phẩm dự án.

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2

Số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

15 . 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 TNHH Staz Việt Nam	-	-	16.236.670.013	16.236.670.013
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Thế giới Nhà	-	-	9.493.316.955	9.493.316.955
- Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	4.189.487.464	4.189.487.464	7.990.427.854	7.990.427.854
- Công ty TNHH Bê tông Hồng Tín Bình Dương	-	-	5.289.547.501	5.289.547.501
- Công ty TNHH Kirby Đông Nam Á	21.978.288.596	21.978.288.596	4.092.000.000	4.092.000.000
- Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới Nhà	10.847.392.710	10.847.392.710	3.763.514.873	3.763.514.873
- Công ty TNHH Cơ điện EMC	6.280.657.429	6.280.657.429	622.926.738	622.926.738
- Phải trả các đối tượng khác	100.458.101.270	100.458.101.270	88.431.824.844	88.431.824.844
	143.753.927.469	143.753.927.469	135.920.228.778	135.920.228.778
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 37)	2.360.634.327	2.360.634.327	839.729.700	839.729.700

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Shimizu Việt Nam	1.412.609.275	1.412.609.275
- Công ty TNHH Topkey (Việt Nam) Corporation	1.420.000.000	-
- Các khách hàng mua căn hộ Chung cư 686 Bình Quới (*)	518.988.712.921	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.663.193.600	1.560.981.000
	523.484.515.796	2.973.590.275
b) Dài hạn		
- Các khách hàng mua căn hộ Chung cư 686 Bình Quới (*)	-	227.917.878.186
	-	227.917.878.186

(*) Khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ chung cư 686 Bình Quới. Xem thêm thông tin về dự án tại Thuyết minh số 35.

17 . 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	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	8.071.868.031	8.071.868.031	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	4.451.497.694	4.491.345.458	4.727.162.263	-	4.215.680.889
Thuế Thu nhập cá nhân	-	602.057.626	2.407.859.499	2.065.621.888	-	944.295.237
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	106.359.264	106.359.264	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	307.080.000	153.540.000	-	153.540.000
	-	5.053.555.320	15.387.512.252	15.127.551.446	-	5.313.516.126

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	217.215.206	141.238.472
- Trích trước chi phí công trình Cộng Hòa Garden	156.150.000	156.150.000
- Trích trước chi phí công trình nhà xưởng M2 Global	7.499.794.744	-
- Trích trước chi phí công trình nhà máy Nipro Việt Nam	-	180.999.446
- Trích trước chi phí công trình nhà máy Far Eastern	2.335.450.205	25.542.822.013
- Trích trước chi phí công trình nhà máy Phúc Long	1.245.294.546	11.670.394.915
- Trích trước chi phí công trình Thọ Phát	-	41.155.358.000
- Trích trước chi phí công trình Victory	-	19.146.109.364
- Trích trước chi phí công trình Saitex	-	31.013.253.671
- Trích trước chi phí công trình KG Vina	-	995.492.004
- Trích trước chi phí công trình Uchiyama 4	156.519.929	-
- Trích trước chi phí công trình Gonsa	9.143.706.538	-
- Trích trước chi phí công trình Nastec	269.569.505	-
- Trích trước chi phí công trình New FE	29.915.955.340	-
- Trích trước chi phí công trình Yu Heng	-	343.792.620
	50.939.656.013	130.345.610.505

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	570.000
- Bảo hiểm xã hội	118.255.808	169.155.424
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.000.000.000	1.000.000.000
- Tiền cọc của khách hàng dự án Chung cư 686 Bình Quới (*)	9.576.349.820	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	103.508.540	89.258.540
- Kinh phí bảo trì căn hộ chung cư	10.093.294.242	-
- Phí quản lý vận hành chung cư	1.449.145.409	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	227.335.340	332.885.198
	22.567.889.159	1.591.869.162
b) Dài hạn		
- Tiền cọc của khách hàng dự án Chung cư 686 Bình Quới (*)	-	53.564.580.108
- Phải trả tiền góp vốn Dự án Chung cư 686 Bình Quới (*)	-	53.706.718.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngoại thương	-	16.517.906.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	-	18.594.406.000
+ Công ty TNHH Đầu tư SATO	-	18.594.406.000
	-	107.271.298.108

(*) Thông tin về dự án xem tại thuyết minh số 35.

20 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	92.488.219.954	92.488.219.954	674.248.006.621	619.469.631.226	147.266.595.349	147.266.595.349
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽¹⁾	16.951.456.563	16.951.456.563	104.014.448.697	73.149.224.595	47.816.680.665	47.816.680.665
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương ⁽²⁾	75.536.763.391	75.536.763.391	570.233.557.924	546.320.406.631	99.449.914.684	99.449.914.684
Nợ dài hạn đến hạn trả	7.948.062.168	7.948.062.168	4.531.967.832	6.378.062.168	6.101.967.832	6.101.967.832
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương ⁽³⁾	7.948.062.168	7.948.062.168	4.531.967.832	6.378.062.168	6.101.967.832	6.101.967.832
	100.436.282.122	100.436.282.122	678.779.974.453	625.847.693.394	153.368.563.181	153.368.563.181
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương ⁽³⁾	12.720.030.000	12.720.030.000	-	6.378.062.168	6.341.967.832	6.341.967.832
	12.720.030.000	12.720.030.000	-	6.378.062.168	6.341.967.832	6.341.967.832
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(7.948.062.168)	(7.948.062.168)	(4.531.967.832)	(6.378.062.168)	(6.101.967.832)	(6.101.967.832)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	4.771.967.832	4.771.967.832			240.000.000	240.000.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng tín dụng số 07/2019/93171/HĐTD ngày 01/07/2019, với các điều khoản chi tiết như sau:
- Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
 - Thời hạn cho vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;
 - Lãi suất cho vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 47.816.680.665 đồng;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - + Hợp đồng cầm cố số 06/04/93171/HĐ ngày 01/07/2004 về việc cầm cố xe Land Cruiser biển số 52X-3349;
 - + Hợp đồng cầm cố số 24/2011/93171/HĐ ngày 12/10/2014 về việc cầm cố xe Toyota Innova G biển số 56S-6287;
 - + Hợp đồng cầm cố số 05/03/HĐ ngày 05/01/2004 về việc cầm cố xe Minibus Mercedes MB140-53M-5687;
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2016/93171/HĐBĐ ngày 20/01/2016 về việc thế chấp xe Toyota Hiace biển số 51B-18372;
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 11/2016/93171/HĐBĐ tháng 12/2016 về việc thế chấp xe Toyota Camry 2.5Q biển số 51F-781.62;
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 77/2016/93171/HĐBĐ ngày 31/10/2016 về việc thế chấp quyền sở hữu công trình trên đất tại địa chỉ số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- (2) Hợp đồng tín dụng số 18.210/2018-HĐCVHM/NHCT901-CTY XLTM2 ngày 19/12/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - Thời hạn cho vay: Tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày nhận nợ;
 - Lãi suất cho vay: 7%/năm;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 99.449.914.684 đồng;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Gồm các hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 18.228/2018/HĐBĐ/NHCT901 ngày 31/08/2018, số 15.110 ngày 31/08/2016, số 15.111 ngày 31/08/2016 và Hợp đồng cầm cố trái phiếu 18.220/2018/HĐBĐ/NHCT901 ngày 24/08/2018.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

- (3) Số dư cuối năm bao gồm các hợp đồng sau:
- 3.1 Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 17.183/2017HĐCVDADT/NHCT901-CTY XLTM2-GIANGIAO ngày 15/09/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 19.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn thanh toán các chi phí hợp lý, hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư giàn giáo đứng kiểu khớp nối để phục vụ thi công công trình;
 - Thời hạn cho vay: 36 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 5.567.417.832 đồng; trong đó số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 5.567.417.832 đồng;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - + Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số: 17.319/HĐTC về việc thế chấp tài sản là máy móc thiết bị xây dựng hệ giàn giáo Ring lock Vietform dày 2mm, ống mạ kẽm, mối hàn sơn hình thành trong tương lai;
 - + Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số: 17.309/HĐTC về việc thế chấp tài sản là máy móc thiết bị xây dựng hệ giàn giáo kiểu khớp nối hình thành trong tương lai.

3.2 Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 18.002/2018-HĐCVDADT/NHCT901-CTY XLTM2-CAUTHAP ngày 08/01/2018, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn thanh toán các chi phí hợp lý, hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư cầu tháp phục vụ thi công công trình;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 774.550.000 đồng; trong đó số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 534.550.000 đồng;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 18.010/HĐTC về việc thế chấp tài sản là máy móc thiết bị xây dựng cầu tháp.

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	2.153.226.536	667.529.952	4.617.421.132	56.052.466.003
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	9.825.186.881	9.825.186.881
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	525.407.670	-	(525.407.670)	-
Trích Quỹ khác thuộc VCSH	-	-	-	-	-	394.055.752	(394.055.752)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(394.055.752)	(394.055.752)
Chia cổ tức 2017	-	-	-	-	-	-	(3.721.170.000)	(3.721.170.000)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	(417.268.042)	417.268.042	-
Truy thu thuế TNDN, GTGT	-	-	-	-	-	(564.763.709)	-	(564.763.709)
Số dư cuối năm trước	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	2.678.634.206	79.553.953	9.825.186.881	61.197.663.423
Số dư đầu năm nay	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	2.678.634.206	79.553.953	9.825.186.881	61.197.663.423
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	4.328.947.701	4.328.947.701
Trích Quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	-	-	2.074.745.373	-	(2.074.745.373)	-
Trích Quỹ khác thuộc VCSH ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	650.605.952	(650.605.952)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	(1.518.080.556)	(1.518.080.556)
Chia cổ tức 2018 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	(5.581.755.000)	(5.581.755.000)
Giảm khác ⁽²⁾	-	-	-	-	-	(300.000.000)	-	(300.000.000)
Số dư cuối năm nay	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	4.753.379.579	430.159.905	4.328.947.701	58.126.775.568

(1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-DHĐCĐ ngày 04/05/2019, Công ty công bố phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	9.825.186.881
Trích Quỹ đầu tư phát triển	21,12	2.074.745.373
Trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6,62	650.605.952
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15,45	1.518.080.556
Chi trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ)	56,81	5.581.755.000

(2) Thưởng cho các thành viên Hội đồng quản trị theo Nghị quyết số 02/2019/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 29/01/2019.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	5,00	2.000.000.000	5,00	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ngoại thương	5,53	2.211.600.000	5,53	2.211.600.000
- Ông Lê Đức Long	5,05	2.020.000.000	5,05	2.020.000.000
- Ông Lê Đức Nguyên	5,25	2.100.140.000	5,25	2.100.140.000
- Ông Lưu Đình Quý	7,19	2.874.940.000	7,19	2.874.940.000
- Ông Đinh Viết Duy	15,47	6.187.440.000	15,47	6.187.440.000
- Ông Đặng Lê Dũng	15,28	6.110.000.000	15,28	6.110.000.000
- Các cổ đông khác	34,26	13.707.580.000	34,26	13.707.580.000
- Cổ phiếu quỹ	6,97	2.788.300.000	6,97	2.788.300.000
	100	40.000.000.000	100	40.000.000.000

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<u>40.000.000.000</u>	<u>40.000.000.000</u>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<u>40.000.000.000</u>	<u>40.000.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	89.258.540	83.558.540
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	5.581.755.000	3.721.170.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<u>(5.567.505.000)</u>	<u>(3.715.470.000)</u>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	<u>103.508.540</u>	<u>89.258.540</u>

d) Cổ phiếu	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (<i>cổ phiếu quỹ</i>)		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	278.830	278.830
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.721.170	3.721.170
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ công ty	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	4.753.379.579	2.678.634.206
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	430.159.905	79.553.953
	<u>5.183.539.484</u>	<u>2.758.188.159</u>

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài		
Công ty ký hợp đồng thuê đất tại thửa số 8, tờ bản đồ số 41 tại số 36 đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm văn phòng Công ty từ năm 2004 đến năm 2054. Diện tích khu đất thuê là 176,7 m ² . Tiền thuê đất trả hàng năm (đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 là 601.920 đồng/m ² /năm (chưa bao gồm VAT)).		
b) Ngoại tệ các loại	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Đồng đô la Mỹ (USD)	348,36	374,76
c) Nợ khó đòi đã xử lý	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	895.109.083	895.109.083
	<u>895.109.083</u>	<u>895.109.083</u>

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

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây lắp	873.547.266.693	514.479.930.339
	<u>873.547.266.693</u>	<u>514.479.930.339</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)	<u>1.985.128.636</u>	<u>-</u>

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	823.915.383.864	474.499.124.221
	823.915.383.864	474.499.124.221

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.147.100.511	274.940.377
Lãi chậm thanh toán tiền góp vốn Dự án Chung cư 686 Bình Quới (*)	-	2.673.823.810
Lãi bán các khoản đầu tư	350.000.000	-
	1.497.100.511	2.948.764.187

(*) Thông tin về dự án xem tại thuyết minh số 35.

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	9.676.377.886	6.048.192.049
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.499.000.000	-
Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh	5.487.500.000	-
(Hoàn nhập dự phòng)/ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.412.241.805)	12.000.000
	15.250.636.081	6.060.192.049

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	218.480.512	251.004.976
Chi phí nhân công	23.171.090.215	18.807.651.307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	991.587.493	758.520.917
Chi phí dự phòng	160.154.228	282.666.747
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.434.149.062	4.335.613.462
Chi phí khác bằng tiền	2.359.566.830	1.559.509.812
	32.338.028.340	25.997.967.221

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	93.913.099	94.109.000
Thu nhập từ thanh lý phế liệu, CCDC	-	220.382.727
Thu nhập từ phí hành chính và phạt vi phạm hợp đồng	1.396.018.612	871.891.798
Thu nhập từ cho thuê văn phòng	390.814.919	420.659.696
Thu nhập khác	4.000.000	5.000.000
	1.884.746.630	1.612.043.221
Trong đó: Thu nhập khác đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)	190.365.920	178.920.723

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Các khoản bị phạt	11.104.738	164.576.524
	11.104.738	164.576.524

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.413.960.811	12.318.877.732
Các khoản điều chỉnh tăng	11.104.738	149.576.524
- Chi phí không hợp lệ	11.104.738	149.576.524
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	5.425.065.549	12.468.454.256
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD chính (25%)	1.085.013.110	2.493.690.851
Chi phí thuế TNDN tạm tính 1% của HĐKD bất động sản	3.406.332.348	2.276.427.531
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.491.345.458	4.770.118.382
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	4.451.497.694	1.776.698.499
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(4.727.162.263)	(2.095.319.187)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	4.215.680.889	4.451.497.694

31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.682.759.879	2.276.427.531
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.682.759.879	2.276.427.531

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(3.406.332.348)	(2.276.427.531)
	<u>(3.406.332.348)</u>	<u>(2.276.427.531)</u>

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	331.067.717.690	318.760.494.409
Chi phí nhân công	136.465.699.880	91.357.238.332
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.553.213.879	1.302.148.095
Chi phí dịch vụ mua ngoài	522.632.712.694	274.071.236.285
Chi phí khác bằng tiền	5.166.987.538	4.254.160.313
	<u>996.886.331.681</u>	<u>689.745.277.434</u>

33 . 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 VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	144.054.478.754	-	112.430.259.951	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	147.481.039.054	(442.820.975)	144.770.533.110	(282.666.747)
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	-	-	1.600.000.000	(1.507.500.000)
	<u>296.535.517.808</u>	<u>(442.820.975)</u>	<u>263.800.793.061</u>	<u>(1.790.166.747)</u>
			Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			153.608.563.181	105.208.249.954
Phải trả người bán, phải trả khác			166.321.816.628	244.783.396.048
Chi phí phải trả			50.939.656.013	130.345.610.505
			<u>370.870.035.822</u>	<u>480.337.256.507</u>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 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 các 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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán 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 Tổng 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 về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

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 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	144.054.478.754	-	-	144.054.478.754
Phải thu khách hàng, phải thu khác	147.038.218.079	-	-	147.038.218.079
Các khoản cho vay	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
	291.092.696.833	-	5.000.000.000	296.092.696.833
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	112.430.259.951	-	-	112.430.259.951
Phải thu khách hàng, phải thu khác	143.969.684.582	518.181.781	-	144.487.866.363
Các khoản cho vay	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
	256.399.944.533	518.181.781	5.000.000.000	261.918.126.314

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2019				
Vay và nợ	153.368.563.181	240.000.000	-	153.608.563.181
Phải trả người bán, phải trả khác	166.321.816.628	-	-	166.321.816.628
Chi phí phải trả	50.939.656.013	-	-	50.939.656.013
	370.630.035.822	240.000.000	-	370.870.035.822
Tại ngày 01/01/2019				
Vay và nợ	100.436.282.122	4.771.967.832	-	105.208.249.954
Phải trả người bán, phải trả khác	137.512.097.940	107.271.298.108	-	244.783.396.048
Chi phí phải trả	130.345.610.505	-	-	130.345.610.505
	368.293.990.567	112.043.265.940	-	480.337.256.507

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
a) Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	674.248.006.621	438.629.554.261
b) Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	625.847.693.394	425.887.645.053

35 . THÔNG TIN KHÁC

Thông tin chi tiết về Dự án Chung cư 686 Bình Quới:

- Tên dự án: Chung cư cao tầng Greenfield 686 Bình Quới (tên thương mại: Green Field 686);
- Địa điểm xây dựng: Số 686 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh;
- Quy mô của dự án: 1 tòa nhà chung cư gồm 25 tầng nổi, 1 tầng hầm, bao gồm 322 căn hộ, 14 căn hộ/tầng, được xây dựng trên khu đất có diện tích 3.601 m². Khu đất này thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương mại 2;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương mại 2;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án là 347.760.000.000 đồng, bao gồm giá trị quyền sử dụng khu đất và chi phí để đầu tư xây dựng dự án;
- Giá trị quyền sử dụng khu đất dự án được các bên tham gia đầu tư thống nhất định giá tại thời điểm ký Hợp đồng hợp tác đầu tư là 79.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 chỉ góp 25% tổng giá đất này; phần còn lại, ba nhà đầu tư còn lại sẽ trả lại tiền cho Công ty, tương đương 59.250.00.000 đồng (19.750.000.000 đồng/nhà đầu tư). Sau ba tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác kinh doanh, nhà đầu tư nào chưa trả đủ tiền đất nêu trên cho Công ty sẽ phải thanh toán tiền lãi vay hàng tháng trên số tiền chưa góp đủ theo lãi suất ngân hàng;
- Các bên tham gia góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh số HĐHTĐT/AFTS/2014 ngày 17/12/2014 bao gồm:
 - + Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2;
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngoại thương;
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco;
 - + Công ty TNHH Đầu tư SATO.

- Nguồn vốn đầu tư:
 - + Vốn tự có của Dự án chiếm 80% tổng vốn đầu tư dự kiến, sẽ được mỗi bên góp theo tỷ lệ bằng nhau là 20% tổng vốn đầu tư của dự án tương đương là 69.552.000.000 đồng;
 - + Vốn vay ngân hàng: Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương để đảm bảo các khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2;
 - + Vốn huy động của khách hàng mua nhà ứng trước.
- Thời gian xây dựng dự kiến là 03 năm kể từ ngày khởi công xây dựng dự án. Công trình hoàn thành vào tháng 4/2020.
- Trong năm, theo Biên bản họp số 02.09/2019/BB-QĐ của Ban điều phối dự án GF686 ngày 12/12/2019, Công ty đã tạm chia lợi nhuận cho mỗi bên tham gia liên danh với số tiền 10 tỷ VND. Công ty cũng đã hoàn trả toàn bộ tiền góp vốn đã nhận của các bên với số tiền là 53.706.718.000 VND.
- Tính đến ngày 31/12/2019, Công trình đã cơ bản hoàn thành và đang trong quá trình nghiệm thu.

36 . 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 được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

37 . 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 năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.985.128.636	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	1.985.128.636	-
Thu nhập từ cho thuê văn phòng		190.365.920	178.920.723
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	125.365.920	108.011.632
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	Công ty con	65.000.000	70.909.091
Mua hàng hóa, dịch vụ		16.380.260.216	3.311.628.410
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	7.899.727.568	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	Công ty con	8.480.532.648	3.311.628.410
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:			
	Mối quan hệ	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.393.044.012	196.812.795
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	2.321.544.012	118.812.795
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	Công ty con	71.500.000	78.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	860.356.818
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	-	860.356.818

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo):

	Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn		2.360.634.327	839.729.700
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	2.167.372.240	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lục Phát	Công ty con	193.262.087	839.729.700

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.100.000.000	696.000.000
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	2.456.411.200	1.286.000.000

38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu đã trình bày năm trước	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Bảng cân đối kế toán				
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	22.910.066.790	37.910.066.790	15.000.000.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	315.221.500.091	300.221.500.091	(15.000.000.000)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Theo phương pháp gián tiếp)				
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(239.346.762.436)	(224.346.762.436)	15.000.000.000
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(33.735.129.845)	(48.735.129.845)	(15.000.000.000)






Lê Thị Dương
Người lập

Võ Thanh Thuận
Kế toán trưởng

Đinh Viết Duy
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 06 năm 2020