



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU  
VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
*(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

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

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

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 47

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

Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa  
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

---

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Bùi Tuấn Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Thân Thế Hà	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Đức Chi	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Lê Đăng Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Phạm Văn Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Bà Nghiêm Phương Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Anh Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06 tháng 9 năm 2019)
Ông Thân Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc (hết thời hạn bổ nhiệm từ ngày 27 tháng 8 năm 2019)
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Phó Tổng Giám đốc (nghi chế độ hưu trí từ ngày 01 tháng 3 năm 2019)
Ông Lê Doanh Yên	Phó Tổng Giám đốc (nghi chế độ hưu trí từ ngày 01 tháng 7 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2019)

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

Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa  
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *tran*



**Nguyễn Xuân Đông**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số: 0982/VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020, từ trang 5 đến trang 47, 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 riêng.

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

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

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

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các Thuyết minh số 01 và Thuyết minh số 37 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex – công ty con của Tổng Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, vì vậy một số số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Tổng Công ty đã được điều chỉnh hồi tố theo các quy định kế toán hiện hành để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Bàng Chí Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0030-2018-001-1

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Vũ Mạnh Hùng**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2737-2018-001-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.722.957.525.626</b>	<b>5.543.163.898.069</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>817.917.514.549</b>	<b>680.618.386.214</b>
1. Tiền	111		161.817.514.549	260.618.386.214
2. Các khoản tương đương tiền	112		656.100.000.000	420.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>702.747.534.246</b>	<b>1.160.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		702.747.534.246	1.160.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.159.779.297.787</b>	<b>3.287.766.737.890</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.896.007.321.618	1.791.047.937.256
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.450.387.379.702	683.683.330.199
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	752.200.196.378	674.244.904.838
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.280.530.097.600	400.650.527.676
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(219.345.697.511)	(261.859.962.079)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>980.538.265.401</b>	<b>333.572.290.726</b>
1. Hàng tồn kho	141		980.538.265.401	333.572.290.726
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>61.974.913.643</b>	<b>81.206.483.239</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		206.377.144	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		47.946.681	6.202.701.265
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	11.760.589.331	23.232.661.164
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		49.960.000.487	51.771.120.810
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.062.657.686.695</b>	<b>3.908.895.176.254</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>416.504.541.461</b>	<b>833.400.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	415.980.000.000	833.400.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216		524.541.461	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.335.465.105</b>	<b>114.453.043.325</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	54.335.465.105	102.289.091.325
- Nguyên giá	222		193.281.185.893	273.082.735.009
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(138.945.720.788)	(170.793.643.684)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	-	12.163.952.000
- Nguyên giá	228		106.000.000	12.269.952.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.000.000)	(106.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>419.285.989.890</b>	<b>428.858.334.957</b>
- Nguyên giá	231		772.364.373.150	747.472.428.889
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(353.078.383.260)	(318.614.093.932)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>185.258.403.879</b>	<b>181.847.601.202</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	185.258.403.879	181.847.601.202
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>2.987.228.286.360</b>	<b>2.341.576.145.554</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.203.754.418.321	1.931.567.708.349
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.259.628.675.464	1.254.622.549.053
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		145.263.590.577	154.884.630.600
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(921.418.398.002)	(999.498.742.448)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	300.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>45.000.000</b>	<b>8.760.051.216</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	8.760.051.216
2. Tài sản dài hạn khác	268		45.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>11.785.615.212.321</b>	<b>9.452.059.074.323</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.324.492.764.758</b>	<b>3.161.001.119.738</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.571.696.008.307</b>	<b>2.872.536.725.997</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1.624.798.327.361	1.613.977.917.422
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	1.052.379.280.863	242.715.635.748
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	49.300.435.831	37.595.470.061
4. Phải trả người lao động	314		38.520.739.593	24.187.692.797
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	299.737.337.501	192.907.783.221
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	30.121.560.776	30.675.557.037
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	542.664.133.793	365.775.716.825
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	913.938.589.746	364.088.350.043
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.235.602.843	612.602.843
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>752.796.756.451</b>	<b>288.464.393.741</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	-	14.620.136.000
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	269.356.360.101	262.444.343.380
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	483.440.396.350	11.399.914.361
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.461.122.447.563</b>	<b>6.291.057.954.585</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>6.353.231.949.795</b>	<b>6.183.877.225.256</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		355.104.902.000	355.104.902.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		801.028.234.144	801.028.234.144
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		779.992.083.651	610.637.359.112
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		53.174.551.512	24.160.957.087
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		726.817.532.139	586.476.402.025
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>24</b>	<b>107.890.497.768</b>	<b>107.180.729.329</b>
1. Nguồn kinh phí	431		107.890.497.768	107.180.729.329
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>11.785.615.212.321</b>	<b>9.452.059.074.323</b>

Mai Văn Dực  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm trước	
			Năm nay	(Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.909.253.438.498	2.554.478.205.495
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		2.909.253.438.498	2.554.478.205.495
3. Giá vốn hàng bán	11	28	2.604.850.731.522	2.378.372.888.639
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		304.402.706.976	176.105.316.856
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	483.308.372.072	540.720.783.847
6. Chi phí tài chính	22	31	(19.122.101.547)	13.331.891.109
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		29.940.175.251	33.434.211.051
7. Chi phí bán hàng	25		726.000.000	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	111.249.658.729	83.811.113.180
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		694.857.521.866	619.683.096.414
10. Thu nhập khác	31	33	123.410.857.074	30.012.695.750
11. Chi phí khác	32	33	5.520.618	370.819.674
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		123.405.336.456	29.641.876.076
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		818.262.858.322	649.324.972.490
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	91.445.326.183	62.848.570.465
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		726.817.532.139	586.476.402.025


Mai Văn Dục  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huấn  
Kế toán trưởngNguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>818.262.858.322</b>	<b>649.324.972.490</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	47.451.817.235	50.875.864.734
Các khoản dự phòng	03	(131.081.609.660)	(82.949.556.815)
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.387.295.390	(25.712.577.346)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(522.114.281.945)	(487.275.886.486)
Chi phí lãi vay	06	29.940.175.251	33.434.211.051
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	5.492.227.478
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>243.846.254.593</b>	<b>143.189.255.106</b>
Tăng các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho	09	(1.670.376.479.563)	(73.013.234.500)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	10	(671.857.918.936)	146.521.559.225
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	11	1.084.619.870.222	(238.991.057.899)
Tiền lãi vay đã trả	12	8.553.674.072	(2.811.119.435)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(25.922.321.916)	(24.216.683.888)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	(86.301.391.704)	(195.204.946.234)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	1.473.559.584	3.352.952.900
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.140.791.145)	(44.662.194.164)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.123.105.544.793)</b>	<b>(285.835.468.889)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(25.717.176.569)	(32.617.738.279)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	728.299.639	6.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(897.362.791.095)	(1.310.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.364.369.657.862	1.519.058.333.293
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(265.000.000.000)	(137.806.622.750)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	121.005.740.000	5.040.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	373.855.964.200	426.696.805.622
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>671.879.694.037</b>	<b>470.376.777.886</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.980.088.697.496	1.008.544.253.919
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.949.906.466.860)	(1.185.236.269.500)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(441.700.890.800)	(529.778.650.220)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>588.481.339.836</b>	<b>(706.470.665.801)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>137.255.489.080</b>	<b>(521.929.356.804)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>680.618.386.214</b>	<b>1.202.913.462.897</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	43.639.255	(365.719.879)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>817.917.514.549</b>	<b>680.618.386.214</b>

Mai Văn Dực  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng Công ty"), trước đây là Tổng Công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 992/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Ngày 18 tháng 3 năm 2005, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 56/2005/QĐ-TTg về việc phê duyệt Đề án thí điểm cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam. Hoạt động của Tổng Công ty dưới hình thức Tổng Công ty cổ phần đã được đăng ký lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014768 ngày 01 tháng 12 năm 2006 và sửa đổi lần thứ 10 ngày 01 tháng 8 năm 2019. Tổng Công ty có mã số doanh nghiệp là 0100105616.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là VCG.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 628 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 632 người).

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện, phong điện, điện nguyên tử, đường dây và trạm biến thế điện đến 500KV;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Sản xuất kinh doanh điện thương phẩm;
- Khai thác sản xuất kinh doanh nước sạch, các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường;
- Khai thác, sản xuất chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm đá, cát, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường, các loại cấu kiện bê tông, đá nhân tạo và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán bar, vũ trường...);
- Quản lý và vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, phương tiện vận tải, xe gắn máy, hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận vận chuyển hàng hóa các loại cấu kiện siêu trường, siêu trọng;
- Kinh doanh dịch vụ mua bán rượu, bia, thuốc lá;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo, hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Đại lý bán lẻ xăng dầu;

- Hoạt động xuất khẩu lao động;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị;
- Thiết kế hạ tầng cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình xử lý chất thải rắn;
- Khảo sát trắc địa công trình;
- Thiết kế hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp; tư vấn đầu tư và xây dựng (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh);
- Lập và thẩm định dự án đầu tư;
- Tư vấn đầu thầu và quản lý dự án;
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Đầu tư góp vốn thành lập mới các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn đang hoạt động;
- Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các loại chứng chỉ có giá; đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên doanh có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;
- Nhận thầu xây lắp các loại hình công trình tại nước ngoài;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Dệt may công nghiệp;
- Thu mua, bán và chế biến hàng nông lâm sản (trừ các loại gỗ Nhà nước cấm);
- Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp, chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;
- Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển; và
- Tổ chức các hoạt động giáo dục, đào tạo từ bậc mầm non đến bậc trung học phổ thông, giáo dục đào tạo hướng nghiệp, đào tạo ngoại ngữ và tư vấn du học (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép).

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, tư vấn đầu tư - thiết kế - khảo sát quy hoạch, kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị, vật tư phục vụ ngành xây dựng và các ngành kinh tế khác.

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có 7 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xây dựng và Nghiệp vụ;
6. Ban Điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh; và
7. Ban Điều hành Dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo Quyết định số 0582/2019/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2019 và Quyết định số 0708/2019/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 10 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã quyết định thành lập Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có 24 công ty con, 06 công ty liên kết và 01 công ty liên doanh. Thông tin khái quát về các Công ty con, Công ty liên doanh và liên kết của Tổng Công ty như sau:

<b>Tên công ty con/công ty liên kết</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu (%)</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Hà Nội	55.14	55.14	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Hà Nội	100.00	100.00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (i)	Hà Nội	36.00	36.00	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Đà Nẵng	73.59	73.59	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	Nghệ An	51.93	51.93	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Khánh Hòa	82.09	82.09	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Quảng Nam	51.00	51.00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Đồng Tháp	57.33	57.33	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Lào Cai	73.24	73.24	Đầu tư phát triển năng lượng
Công ty Cổ phần VIMECO	Hà Nội	51.41	51.41	Thi công xây lắp* và đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	76.25	77.15	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Hà Nội	51.00	51.00	Tư vấn thiết kế
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Hà Nội	75.00	75.00	Cung cấp dịch vụ vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
Công ty Cổ phần Viwaco	Hà Nội	51.00	51.00	Kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	Hà Nội	51.00	52.33	Kinh doanh siêu thị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Hà Nội	53.56	53.56	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Hà Nội	70.00	70.00	Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Hà Nội	55.00	55.00	Quản lý vận hành Trung tâm thương mại và bất động sản cho thuê
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Quảng Ngãi	95.51	96.02	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	Hà Nội	59.12	59.12	Kinh doanh vận tải
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Hà Nội	100.00	100.00	Thi công xây lắp
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Hà Nội	100.00	100.00	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Hà Nội	65.00	65.00	Lắp đặt hệ thống điện, nước
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Hà Nội	100.00	100.00	Giáo dục

<b>Tên công ty con/công ty liên kết</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu (%)</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Hà Nội	50.00	50.00	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Hà Nội	28.02	28.02	Đầu tư phát triển năng lượng
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Hà Nội	44.20	44.20	Cung ứng nhân lực và xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phá	Quảng Ninh	30.00	30.00	Sản xuất xi măng
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Hải Dương	30.36	30.36	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21.00	21.00	Quản lý dự án BOT cao tốc Hà Nội - Bắc Giang
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (ii)	Hà Nội	36.00	36.00	Thi công xây lắp

- (i) Mặc dù Tổng Công ty không sở hữu hơn 50% vốn góp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 nhưng Tổng Công ty vẫn được quyền bổ nhiệm và miễn nhiệm phần lớn các thành viên Ban Giám đốc điều hành hoạt động của công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 vẫn thuộc sự kiểm soát của Tổng Công ty, và khoản đầu tư vào công ty này được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty con trên báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12, theo đó khoản đầu tư vào công ty này được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết trên báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Thực hiện chủ trương tái cấu trúc Tổng Công ty, trong năm 2019, Tổng Công ty đã thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng, Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex, Công ty Cổ phần Vipaco, và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Một số số liệu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay như trình bày tại Thuyết minh số 37.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập riêng cho Tổng Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

#### **Năm tài chính**

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

#### **Ước tính kế toán**

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

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

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

##### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

###### ***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

###### ***Góp vốn liên doanh***

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn



góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

#### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

#### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

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

#### **Thuê hoạt động**

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

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí lán trại và giá trị một số công cụ, dụng cụ loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế

trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **Hợp đồng xây dựng**

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

- (i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 tuần đến không quá 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 0,8%/năm đến 5,5%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, một khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng với giá trị 30 tỷ VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay lưu động tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Sở giao dịch như trình bày tại Thuyết minh số 22.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, một số khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị là 506,5 tỷ VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay với tổng giá trị 457,8 tỷ VND tại ngân hàng.
- (ii) Thể hiện khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex với kỳ hạn 24 tháng. Lãi suất năm đầu tiên là 11%; năm thứ 2 điều chỉnh theo lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại Agribank cộng 4% nhưng không thấp hơn 11%. Mỗi trái phiếu có thể chuyển đổi thành 10 cổ phiếu phổ thông tương đương với tỷ lệ thực hiện quyền chuyển đổi là 1:10.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**Đầu tư góp vốn vào công ty con**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc	Dự phòng (Trình bày lại)	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (i)	63.629.128.791	-	86.010.810.600	63.629.128.791	-	53.040.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (v)	-	-	-	67.145.403.139	-	67.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4 (ii)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (i)	55.705.715.270	-	49.680.000.000	55.705.715.270	-	43.200.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng (ii)	8.313.000.000	8.313.000.000	-	8.313.000.000	8.313.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i) (iii)	-	-	-	23.503.462.411	-	21.573.144.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16 (ii)	8.565.440.415	8.565.440.415	-	8.565.440.415	8.565.440.415	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (ii)	14.402.806.485	-	-	14.402.806.485	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25 (i)	65.709.154.062	-	60.588.000.000	65.709.154.062	-	61.812.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (ii)	10.200.000.000	8.822.241.560	-	10.200.000.000	8.644.048.516	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (i)	366.135.007.633	-	878.724.018.319	366.135.007.633	-	746.915.415.571
Công ty Cổ phần VIMECO (i)	126.151.411.830	-	120.297.060.000	126.151.411.830	-	199.466.920.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (ii)	51.589.090.505	28.478.922.840	-	51.589.090.505	26.675.742.538	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (ii)	6.799.399.132	6.799.399.132	-	6.799.399.132	6.799.399.132	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng (v)	-	-	-	6.160.000.000	6.160.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (ii)	4.770.541.550	-	-	4.770.541.550	-	-
Công ty Cổ phần Viwaco (i)	42.880.769.436	-	350.880.000.000	42.880.769.436	-	207.264.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam (ii)	8.440.856.790	2.228.368.885	-	8.440.856.790	2.444.269.282	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (i) (iv)	192.800.000.000	114.944.736.892	231.360.000.000	192.800.000.000	118.449.511.587	82.904.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (i)	49.000.000.000	-	33.810.000.000	49.000.000.000	-	42.140.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (ii)	110.000.000.000	7.083.380.479	-	110.000.000.000	351.278.665	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (ii)	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex (ii)	22.666.520.900	22.666.520.900	-	22.666.520.900	22.666.520.900	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (ii)	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (ii)	600.000.000.000	-	-	400.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (ii)	65.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ (ii)	103.995.575.522	-	-	-	-	-
	<b>2.203.754.418.321</b>	<b>211.402.011.103</b>	<b>1.931.567.708.349</b>	<b>2.203.754.418.321</b>	<b>211.402.011.103</b>	<b>1.931.567.708.349</b>

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>						
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (ii)	340.269.000.000	340.269.000.000	-	340.269.000.000	340.269.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex (i)	137.534.600.000	-	872.058.096.000	137.534.600.000	-	455.239.526.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i)	13.260.000.000	-	70.278.000.000	13.260.000.000	-	21.216.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (ii)	600.000.000.000	280.395.209.889	-	600.000.000.000	350.442.218.970	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (i)	40.833.913.053	40.833.913.053	255.000.000	40.833.913.053	40.833.913.053	765.000.000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex (v)	-	-	-	13.184.836.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.227.700.000	-	-	104.227.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Vipaco (v)	-	-	-	5.312.500.000	5.312.500.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i) (iii)	23.503.462.411	-	21.992.040.000	-	-	-
	<b>1.259.628.675.464</b>	<b>661.498.122.942</b>		<b>1.254.622.549.053</b>	<b>736.857.632.023</b>	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex (v)	-	-	-	100.000.000	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (ii)	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (i)	24.000.000.000	-	16.800.000.000	24.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (i)	52.445.713.907	-	59.788.159.480	52.466.753.930	-	57.188.761.784
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	-	-	9.500.000.000	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (i)	362.205.882	-	825.000.000	362.205.882	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung (ii)	3.450.000.000	-	-	3.450.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa (ii)	25.005.670.788	8.518.263.957	-	25.005.670.788	571.899.390	-
	<b>145.263.590.577</b>	<b>48.518.263.957</b>		<b>154.884.630.600</b>	<b>50.071.899.390</b>	

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày.

(i) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

- (ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12, theo đó khoản đầu tư vào công ty này được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết trên báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.
- (iv) Như trình bày tại Thuyết minh số 37, Tổng Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố giá trị dự phòng đầu tư tài chính tại Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch do Công ty con này thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2018.
- (v) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, thực hiện hiện chủ trương tái cấu trúc Tổng Công ty, trong năm 2019 Tổng Công ty đã thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng, Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex, Công ty Cổ phần Vipaco, và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Đã thoái vốn toàn bộ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Đã dừng hoạt động	Đã dừng hoạt động
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần VIMECO	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	Đã thoái vốn toàn bộ	Tạm dừng hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Viwaco	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi
Công ty Cổ phần cơ điện Vinaconex	Doanh nghiệp mới thành lập	
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Doanh nghiệp mới thành lập	



**Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết**

Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	Đã thoái vốn toàn bộ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Vipaco	Đã thoái vốn toàn bộ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

Các giao dịch chủ yếu giữa Tổng Công ty và công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 35.

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

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (ii)	737.614.567.734	789.428.062.468
Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	130.289.000.747	-
Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội (i)	88.529.271.639	88.529.271.639
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam	83.575.765.884	31.997.071.829
Ban Quản lý Dự án 2	68.992.640.846	68.992.640.846
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia (ii)	61.548.005.761	58.618.024.548
Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovld	60.078.035.873	61.117.188.362
Công ty Cổ phần Landmark Holding - Dự án Thành An Tower 21 Lê Văn Lương	36.242.687.482	25.517.008.343
Nhóm cổ đông mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	29.860.199.999	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Dự án 97-99 Láng Hạ	26.353.827.260	17.591.887.578
Công ty TNHH Mapletree Logistics Park Phase 3 Việt Nam	26.227.303.186	73.999.771.989
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Tòa án Nhân dân Tối cao thành phố Hồ Chí Minh	22.540.206.957	37.336.580.063
Công ty Taisei Nhật Bản	16.441.825.705	37.238.794.614
Ban Quản lý Dự án Nhiệt điện 3	15.585.947.832	44.753.218.469
Công ty TNHH Mapletree Logistics Park Bắc Ninh Phase 3 (Việt Nam)	6.656.967.715	73.476.040.267
Ban Quản lý dự án Phát triển Cơ sở hạ tầng Khu Công nghệ cao Hoà Lạc	3.056.720.767	46.502.351.874
Ban Quản lý Dự án Thăng Long	-	60.115.287.405
Các khách hàng khác	482.414.346.231	275.834.736.962
	<b>1.896.007.321.618</b>	<b>1.791.047.937.256</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Phải thu khách hàng các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>880.013.526.676</b>	<b>882.471.537.975</b>

- (i) Phản ánh số dư phải thu Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội liên quan đến Dự án Bảo tàng Hà Nội (xem chi tiết tại Thuyết minh số 11). Số dư phải thu này sẽ được thu hồi khi Tổng Công ty hoàn thành quyết toán Dự án Bảo tàng Hà Nội với Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội.
- (ii) Các khoản phải thu từ các bên liên quan không chịu lãi và có thể thu được khi có yêu cầu.

Khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh chịu lãi suất 3,6%/năm.

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	578.285.722.546	65.096.043.972
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	183.832.557.085	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	170.441.214.568	170.441.214.568
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	97.529.975.674	47.509.948.925
Công ty Cổ phần VIMECO	92.682.570.041	94.265.898.974
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	48.833.848.794	21.251.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	31.459.916.991	34.316.910.050
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	20.647.027.539	20.646.995.215
Các nhà cung cấp khác	226.674.546.464	230.155.318.495
	<b><u>1.450.387.379.702</u></b>	<b><u>683.683.330.199</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b><u>1.018.681.627.303</u></b>	<b><u>462.098.271.954</u></b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)		

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan</b>	<b><u>50.648.386.684</u></b>	<b><u>120.966.250.542</u></b>
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (i)	19.066.036.193	19.066.036.193
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4 (i)	16.898.252.588	17.228.252.588
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng (i)	13.551.097.903	13.551.097.903
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (i)	1.133.000.000	1.133.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	-	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	1.987.863.858
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn khác</b>	<b><u>52.244.798.829</u></b>	<b><u>101.618.938.992</u></b>
Nhóm cổ đông mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	24.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Công nghệ Việt	12.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Khoáng sản Vinaconex (i)	5.057.768.353	5.057.768.353
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaconex 45 (i)	4.405.333.041	4.405.333.041
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng (i)	3.568.358.055	3.568.358.055
Công ty Liên danh Vikowa (i)	2.244.393.380	2.244.393.380
Ban Quản lý Dự án Tái định cư Hòa Phú - Hà Tây (i)	200.000.000	200.000.000
Công ty Jean Dessjoyaux (i)	168.946.000	168.946.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	-	85.974.140.163
<b>Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng</b>	<b><u>649.307.010.865</u></b>	<b><u>451.659.715.304</u></b>
	<b><u>752.200.196.378</u></b>	<b><u>674.244.904.838</u></b>

- (i) Các khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo khả năng thu hồi.

**Phải thu về cho vay dài hạn**

	<u>Loại tiền</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Năm đáo hạn</u>	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (ii)	USD	1,5%/năm	2021	1.065.287.010.865	1.244.768.207.750
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	USD	HĐ 01: LIBOR 6 tháng + 0,7% và HĐ 02: LIBOR 6 tháng + 1,85%	2019	-	40.291.507.554
				<b>1.065.287.010.865</b>	<b>1.285.059.715.304</b>
Cho vay đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng				649.307.010.865	451.659.715.304
				<b>415.980.000.000</b>	<b>833.400.000.000</b>

- (ii) Là khoản cho Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay VCG số 1 và Hợp đồng vay VCG số 2 ngày 24 tháng 10 năm 2013 và ngày kết thúc hợp đồng vay lần lượt là 29 tháng 8 năm 2021. Số dư gốc vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 46.096.366 USD. Lãi suất cho vay là 1,5%/năm.

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
Phải thu các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	783.091.387.334	36.426.795.271
Phải thu về lãi cho vay, phải thu lãi trả chậm	281.504.200.916	298.351.604.637
Phải thu về cổ tức	79.745.767.185	32.113.500.000
Phải thu bảo lãnh	18.472.834.778	16.704.371.836
Phải thu khác	117.715.907.387	17.054.255.932
	<b>1.280.530.097.600</b>	<b>400.650.527.676</b>
<b>Phải thu khác từ các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35)	<b>335.560.550.201</b>	<b>272.975.520.162</b>

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với các đối tác kinh doanh.

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

**MẪU SỐ B 09-**

**10. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Nợ quá hạn - Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>66.093.185.513</b>	-	<b>86.411.049.371</b>	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	19.066.036.193	-	19.066.036.193	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	16.898.252.588	-	17.228.252.588	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	13.551.097.903	-	13.551.097.903	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	-	-	18.000.000.000	-
Các khoản cho vay khác	16.577.798.829	-	18.565.662.687	-
<b>Nợ quá hạn - Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>156.027.052.183</b>	<b>2.774.540.185</b>	<b>177.243.924.275</b>	<b>1.795.011.567</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	71.503.820.378	-	71.503.820.378	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	47.667.025.042	2.774.540.185	44.745.256.314	1.795.011.567
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	-	-	12.118.545.038	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	-	-	11.652.362.967	-
Các khoản phải thu khác	36.856.206.763	-	37.223.939.578	-
	<b>222.120.237.696</b>	<b>2.774.540.185</b>	<b>263.654.973.646</b>	<b>1.795.011.567</b>
<b>Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn</b>	<b>219.345.697.511</b>		<b>261.859.962.079</b>	

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở	980.538.265.401	-	333.572.290.726	-
	<b>980.538.265.401</b>	<b>-</b>	<b>333.572.290.726</b>	<b>-</b>

Các dự án có chi phí dở dang lớn như sau:

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Resort Phú Yên	654.995.205.479	-
Dự án Resort Tam Kỳ	97.065.306.363	-
Dự án Bảo tàng Hà Nội (i)	92.697.439.523	92.697.439.523
Dự án Vinata Tower	44.278.562.118	196.150.400.386
Dự án Khu đô thị Móng Cái	39.507.890.533	-
Dự án Cửa Đạt (ii)	9.514.700.604	9.514.700.604
Các dự án khác	42.479.160.781	35.209.750.213
	<b>980.538.265.401</b>	<b>333.572.290.726</b>

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

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

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không	8.190.407.036	-	-	8.190.407.036
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.626.834.203	5.275.041.435	218.389.527	3.570.182.295
Thuế giá trị gia tăng	6.415.419.925	6.415.419.925	-	-
	<b>23.232.661.164</b>	<b>11.690.461.360</b>	<b>218.389.527</b>	<b>11.760.589.331</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	9.240.000	247.006.291.831	233.939.613.021	13.075.918.810
Tiền thuế đất phải nộp	-	15.257.715.639	15.257.715.639	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.056.398.789	86.170.284.748	86.083.002.177	34.143.681.360
Thuế thu nhập cá nhân	3.529.831.272	9.230.233.246	10.679.228.857	2.080.835.661
	<b>37.595.470.061</b>	<b>357.664.525.464</b>	<b>345.959.559.694</b>	<b>49.300.435.831</b>

13. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	205.750.935.388	8.345.924.200	35.290.820.544	9.944.825.478	13.750.229.399	273.082.735.009
Tăng trong năm	-	270.545.454	-	366.757.717	236.600.000	873.903.171
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	21.432.470.721	-	-	-	-	21.432.470.721
Góp vốn vào công ty con	(79.100.425.488)	(437.650.703)	-	-	(13.708.346.349)	(93.246.422.540)
Thanh lý, nhượng bán	(6.215.719.936)	(227.038.667)	(2.297.798.065)	-	(72.000.000)	(8.812.556.668)
Khác	-	-	-	(23.489.800)	(25.454.000)	(48.943.800)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>141.867.260.685</b>	<b>7.951.780.284</b>	<b>32.993.022.479</b>	<b>10.288.093.395</b>	<b>181.029.050</b>	<b>193.281.185.893</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	121.037.511.860	7.406.185.781	24.326.896.129	9.142.358.407	8.880.691.507	170.793.643.684
Khấu hao trong năm	9.346.448.452	923.047.010	1.943.378.887	7.919.000	1.207.551.136	13.428.344.485
Giảm do góp vốn vào công ty con	(29.170.890.266)	(329.997.318)	-	-	(9.821.426.110)	(39.322.313.694)
Thanh lý, nhượng bán	(3.321.144.472)	(227.038.667)	(2.297.798.065)	-	(72.000.000)	(5.917.981.204)
Giảm khác	-	-	-	(22.185.000)	(13.787.483)	(35.972.483)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>97.891.925.574</b>	<b>7.772.196.806</b>	<b>23.972.476.951</b>	<b>9.128.092.407</b>	<b>181.029.050</b>	<b>138.945.720.788</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	<b>84.713.423.528</b>	<b>939.738.419</b>	<b>10.963.924.415</b>	<b>802.467.071</b>	<b>4.869.537.892</b>	<b>102.289.091.325</b>
Tại ngày cuối năm	<b>43.975.335.111</b>	<b>179.583.478</b>	<b>9.020.545.528</b>	<b>1.160.000.988</b>	<b>-</b>	<b>54.335.465.105</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 104,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: khoảng 65,7 tỷ VND).

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 106 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: khoảng 106 triệu VND).

15. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty là phần diện tích cho thuê tại tòa nhà H2 Láng Hạ, tầng 1 các tòa nhà chung cư khu Trung Hòa – Nhân Chính, tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ, một phần diện tích tầng hầm khu N05 tại đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội, tòa nhà 47 Điện Biên Phủ tại Thành phố Hồ Chí Minh và một phần diện tích tại tầng 4 tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 27 và số 28 với số tiền lần lượt là 140.072.718.627 VND và 69.526.887.660 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Tổng Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Do đây là bất động sản đầu tư nhằm mục đích cho thuê lâu dài và chưa có dự định tái cơ cấu trong ngắn hạn nên Tổng Công ty chưa có kế hoạch thuê công ty tư vấn để thực hiện công việc này.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>181.847.601.202</b>	<b>105.802.411.687</b>
Tăng trong năm	24.843.273.398	86.954.724.265
Kết chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(21.432.470.721)	(3.675.807.272)
Kết chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	(1.741.500.000)
Kết chuyển sang giá vốn	-	(5.492.227.478)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>185.258.403.879</b>	<b>181.847.601.202</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	150.404.883.584	127.277.052.692
Nhà ở CBCNV trạm nghiên Xi măng Cẩm Phả (i)	17.024.294.754	17.024.294.754
Các dự án khác	17.829.225.541	37.546.253.756
	<b>185.258.403.879</b>	<b>181.847.601.202</b>

- (i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại Dự án Nhà ở CBCNV trạm nghiên Xi măng Cẩm Phả là các chi phí của giai đoạn đầu tư, nghiên cứu khả thi và giải phóng mặt bằng.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Giá trị	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
		Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
Công ty Cổ phần Xây dựng số	280.915.537.697	280.915.537.697	243.738.237.269	243.738.237.269	
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	240.096.952.009	240.096.952.009	271.795.138.655	271.795.138.655	
Công ty Cổ phần VIMECO	186.562.217.310	186.562.217.310	164.830.646.804	164.830.646.804	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	173.493.907.332	173.493.907.332	110.223.297.541	110.223.297.541	
Công ty Cổ phần Xây dựng số	135.407.484.584	135.407.484.584	158.956.111.594	158.956.111.594	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	84.791.109.066	84.791.109.066	82.474.672.402	82.474.672.402	
Công ty Cổ phần Xây dựng số	74.029.355.342	74.029.355.342	75.094.360.813	75.094.360.813	
Công ty Cổ phần Việt Vương	58.216.091.036	58.216.091.036	31.170.312.210	31.170.312.210	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons	46.562.174.032	46.562.174.032	48.847.489.074	48.847.489.074	
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	33.290.426.267	33.290.426.267	34.999.951.534	34.999.951.534	
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	27.685.758.680	27.685.758.680	57.031.663.802	57.031.663.802	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh An	22.420.678.870	22.420.678.870	22.420.678.870	22.420.678.870	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	16.685.975.856	16.685.975.856	21.710.687.221	21.710.687.221	
Phải trả cho các đối tượng khác	244.640.659.280	244.640.659.280	290.684.669.633	290.684.669.633	
	<b>1.624.798.327.361</b>	<b>1.624.798.327.361</b>	<b>1.613.977.917.422</b>	<b>1.613.977.917.422</b>	
<i>Trong đó:</i>					
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b>	<b>1.057.470.337.534</b>	<b>1.057.470.337.534</b>	<b>1.162.118.114.469</b>	<b>1.162.118.114.469</b>	

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



**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	594.602.137.333	-
Công ty Cổ phần du lịch Xuân Thiều	115.808.260.710	-
Khách hàng đặt cọc mua cổ phần VCP - Vinaconex P&C	70.000.000.000	-
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 7	62.494.833.177	-
Công ty Cổ phần Phát triển công - Dự án Bàu Bàng	33.580.000.000	-
Công ty Hyundai Engineering - Dự án lọc dầu Long Sơn	30.830.263.303	-
Công ty Cổ phần Việt Vương - Dự án cao tốc Đà Nẵng Quảng Ngãi	27.053.833.058	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21.946.210.600	29.400.800.000
Khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinata nộp tiền theo tiến độ	21.016.481.631	68.310.948.655
Ban Quản lý Dự án Xây dựng Trường Đại học Việt Đức	-	47.359.151.152
Công ty Bất động sản Viettel	-	15.271.119.287
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	11.868.477.644
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	-	7.818.277.800
Các khách hàng khác	75.047.261.051	62.686.861.210
	<b><u>1.052.379.280.863</u></b>	<b><u>242.715.635.748</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Trả trước từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b><u>645.926.719.902</u></b>	<b><u>52.110.125.932</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí Dự án Mikazuki Đà Nẵng	61.753.270.641	-
Chi phí Dự án mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	56.392.243.142	63.490.067.194
Trích trước chi phí Dự án Chung cư Bắc Ninh	54.448.395.964	-
Trích trước chi phí Dự án BT5 Bắc An Khánh	33.515.568.836	34.821.948.960
Trích trước chi phí Dự án 25 Nguyễn Huy Tưởng	19.031.879.433	8.262.016.671
Trích trước chi phí Dự án CP1A	19.012.055.645	29.881.958.809
Chi phí Dự án Trung tâm Điện lực Duyên Hải	3.168.840.420	4.830.184.034
Trích trước chi phí Dự án 97-99 Láng Hạ	-	9.421.050.271
Trích trước chi phí hợp đồng xây dựng các dự án khác	36.657.534.702	37.671.447.649
Lãi vay phải trả	4.969.120.523	951.267.188
Chi phí phải trả khác	10.788.428.195	3.577.842.445
	<b><u>299.737.337.501</u></b>	<b><u>192.907.783.221</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí phải trả về hợp đồng xây dựng	-	14.620.136.000
	-	<b><u>14.620.136.000</u></b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	5.536.093.171	7.238.682.484
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	24.585.467.605	23.436.874.553
	<b><u>30.121.560.776</u></b>	<b><u>30.675.557.037</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	293.941.827.706	285.881.217.933
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(24.585.467.605)	(23.436.874.553)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	<b><u>269.356.360.101</u></b>	<b><u>262.444.343.380</u></b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35)	<b><u>26.849.833.512</u></b>	<b><u>28.726.794.797</u></b>

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

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải trả Nhà nước tiền sử dụng đất Dự án HH (i)	141.786.729.072	141.786.729.072
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	134.330.264.530	-
Cổ tức phải trả	90.887.521.534	2.535.604.734
Phải trả lãi trả chậm các Nhà thầu phụ thực hiện Dự án Bắc An Khánh	62.702.708.583	58.855.335.785
Phải trả liên quan đến nghĩa vụ bảo hành Dự án N05 (iii)	32.946.158.657	97.303.548.251
Phải trả các đơn vị tại Ban Vinhomes - Hạ tầng ô đất 03, 04A Dự án Trung Hòa Nhân Chính	26.066.785.920	24.319.627.869
Phải trả khác tại các Ban quản lý dự án	8.477.768.921	17.870.022.275
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	45.466.196.576	23.104.848.839
	<b><u>542.664.133.793</u></b>	<b><u>365.775.716.825</u></b>
<b>Phải trả khác các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35)	<b><u>44.875.120.871</u></b>	<b><u>53.216.059.611</u></b>

- (i) Phản ánh tiền sử dụng đất phải trả của Lô đất số 01 Trần Duy Hưng, hiện Tổng Công ty đang làm việc với các cơ quan nhà nước để thực hiện bù trừ với công nợ và chi phí thi công Dự án Bảo tàng Hà Nội.
- (ii) Phản ánh giá trị tiền nhận góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với các đối tác kinh doanh.
- (iii) Phản ánh khoản phải trả ngắn hạn ước tính liên quan đến bảo hành Dự án N05. Hiện tại, Tổng Công ty đang làm việc với Ban quản trị N05 về các vấn đề cần bảo hành và thực hiện nghĩa vụ bảo hành của chủ đầu tư theo quy định của hợp đồng mua bán.

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

	<b>Số đầu năm</b>		<b>Trong năm</b>		<b>Số cuối năm</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn	320.539.724.100	2.534.355.478.106	1.946.347.055.309	908.548.146.897		
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 23)	43.548.625.943	5.390.442.849	43.548.625.943	5.390.442.849		
	<b>364.088.350.043</b>	<b>2.539.745.920.955</b>	<b>1.989.895.681.252</b>	<b>913.938.589.746</b>		

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

<b>Bên cho vay</b>	<b>Loại tiền</b>	<b>Lãi suất năm</b>	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
			<b>VND</b>		<b>VND</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1	VND	6,0% - 7,8%	331.140.951.982		26.537.518.449	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	VND	6,0% - 7,8%	269.215.935.816		65.213.446.475	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	VND	6,0% - 7,8%	161.087.960.057		92.760.930.799	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	VND	6,0% - 8,6%	94.154.285.757		-	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	VND	5,8% - 7,8%	29.902.363.978		61.198.988.805	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	6,0% - 9,5%	22.586.649.307		54.904.426.000	
Vay cá nhân	VND		460.000.000		460.000.000	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	6,5%	-		19.464.413.572	
			<b>908.548.146.897</b>		<b>320.539.724.100</b>	

Các khoản vay ngân hàng cho mục đích phục vụ các dự án xây lắp hoặc kinh doanh bất động sản mà Tổng Công ty làm tổng thầu, nhà thầu xây lắp hoặc chủ đầu tư.

Các khoản vay từ ngân hàng đều được đảm bảo bằng các nguồn thu từ các hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
Vay dài hạn ngân hàng	54.948.540.304	477.733.218.000	43.850.919.105	488.830.839.199		
	<b>54.948.540.304</b>	<b>477.733.218.000</b>	<b>43.850.919.105</b>	<b>488.830.839.199</b>		
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	43.548.625.943			5.390.442.849		
- Số phải trả sau 12 tháng	11.399.914.361			483.440.396.350		

Chi tiết các khoản vay dài hạn:

Bên cho vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	(i) VND	Lãi suất trong 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên: 10,5%. Các năm tiếp theo: Lãi suất tiền gửi doanh nghiệp kỳ hạn 12 tháng + 3,5%	2019 - 2022	450.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	(ii) VND	Lãi suất 11% đến hết ngày 31/3/2020. Sau 31/3/2020: lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 4%, tối	2019 - 2023	27.733.218.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	(iii) VND	Trong 12 tháng đầu: 9% Các tháng tiếp theo: lãi suất huy động trong dân cư kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau + 2,8%	2018 - 2023	11.097.621.199	14.657.032.750
Ngân hàng BNP Paribas	USD	LIBOR 6 tháng + 1,85%	2010-2020	-	40.291.507.554
				<b>488.830.839.199</b>	<b>54.948.540.304</b>

- (i) Khoản vay từ Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long cho mục đích chính là tài trợ việc nộp tiền sử dụng đất tại Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Khoản vay được đảm bảo bằng các khoản thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất (tổng diện tích 93.800,3 m<sup>2</sup>) tại Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa theo Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2019 của UBND Tỉnh Phú Yên với giá trị trúng đấu giá là 651.000.000.000 VND.
- (ii) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính cho mục đích giải ngân bù đắp Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu CNC2 - Khu CNC Hòa Lạc. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của Bên thế chấp phát sinh liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghệ cao 2 - Khu công nghệ cao Hòa Lạc.
- (iii) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy cho mục đích triển khai Dự án cải tạo mở rộng quy mô đào tạo tại Trường Mầm non Lý Thái Tổ và Trường Tiểu học Lý Thái Tổ (các đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty).

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

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Trong vòng một năm	5.390.442.849	43.548.625.943
Trong năm thứ hai	236.790.416.229	3.257.118.389
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	246.649.980.121	8.142.795.972
	<b><u>488.830.839.199</u></b>	<b><u>54.948.540.304</u></b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn - xem Thuyết minh số 22)	5.390.442.849	43.548.625.943
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b><u>483.440.396.350</u></b>	<b><u>11.399.914.361</u></b>

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

**MÃU SỐ B 09-DN**

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Nguồn kinh phí (iii) VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>359.317.561.144</b>	<b>740.410.962.952</b>	<b>106.836.922.593</b>	<b>5.978.777.078.689</b>
Điều chỉnh hồi tố (i)	-	-	-	(64.445.063.665)	-	(64.445.063.665)
<b>Số dư đầu năm trước - Trình bày lại</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>359.317.561.144</b>	<b>675.965.899.287</b>	<b>106.836.922.593</b>	<b>5.914.332.015.024</b>
Lợi nhuận trong năm - Trình bày lại (i)	-	-	-	586.476.402.025	-	586.476.402.025
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	441.710.673.000	(441.710.673.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(32.000.000.000)	-	(32.000.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(176.684.269.200)	-	(176.684.269.200)
Nguồn kinh phí được cấp trong năm (ii)	-	-	-	-	3.352.952.900	3.352.952.900
Chi sự nghiệp	-	-	-	-	(3.009.146.164)	(3.009.146.164)
Trả thù lao thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách (i)	-	-	-	(1.410.000.000)	-	(1.410.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>801.028.234.144</b>	<b>610.637.359.112</b>	<b>107.180.729.329</b>	<b>6.291.057.954.585</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	726.817.532.139	-	726.817.532.139
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(26.000.000.000)	-	(26.000.000.000)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(530.052.807.600)	-	(530.052.807.600)
Nguồn kinh phí được cấp trong năm (iii)	-	-	-	-	1.473.559.584	1.473.559.584
Chi sự nghiệp	-	-	-	-	(763.791.145)	(763.791.145)
Trả thù lao thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách (ii)	-	-	-	(1.410.000.000)	-	(1.410.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>801.028.234.144</b>	<b>779.992.083.651</b>	<b>107.890.497.768</b>	<b>6.461.122.447.563</b>

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 37, Tổng Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố giá trị dự phòng đầu tư tài chính tại Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch do Công ty con này thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2018.

- (ii) Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2018 theo phương án được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2019.
- (iii) Thể hiện nguồn kinh phí do Ngân sách Nhà nước cấp để (1) Tổng Công ty tiếp tục thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng của Dự án đường Láng - Hòa Lạc, và (2) chi phí hoạt động cho các trường trung cấp và trường dạy nghề là các đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty.

**Cổ phiếu**

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

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

**Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt với tỷ lệ 12% vốn điều lệ tương đương số tiền là 530.052.807.600 VND. Toàn bộ số cổ tức trên đã chốt quyền trong năm 2019. Đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty chưa thanh toán 88.342.134.600 VND tiền cổ tức năm 2018.

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

**Ngoại tệ các loại**

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

**Tài sản thuê ngoài**

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Từ 1 năm trở xuống	7.641.149.687	7.324.242.001
Trên 1 năm đến 5 năm	29.469.234.039	28.635.113.335
Trên 5 năm	175.814.047.510	173.869.326.963
	<b>212.924.431.236</b>	<b>209.828.682.299</b>

Chi tiết các hợp đồng thuê đất như sau:

<b>Vị trí đất thuê</b>	<b>Diện tích (m2)</b>	<b>Thời hạn thuê</b>	<b>Thời gian bắt đầu thuê</b>	<b>Tiền thuê một năm (VND)</b>
34 Láng Hạ	2.713,9	50 năm	01/01/2004	2.383.243.908
Trung tâm thời trang	3.467,5	40 năm	06/13/2000	1.442.069.795
Trường Trung học	7.847,0	50 năm	06/13/2000	898.018.880
Trường Tiểu học	6.229,0	50 năm	06/13/2000	831.688.253
Trường Mầm non 2	5.127,0	50 năm	06/13/2000	746.764.579
Vinata (Khuất Duy Tiến)	2.900,6	40 năm	06/13/2000	566.950.954
Trường Mầm non 1	4.740,0	50 năm	06/13/2000	342.467.370
Số 2 Láng Hạ	2.043,0	20 năm	08/21/2001	326.107.764
47 Điện Biên Phủ	456,0	50 năm	12/01/2006	127.923.168
				<b>7.665.234.671</b>

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018:**

	Xây lắp, kinh doanh và cho thuê bất động sản	Hoạt động giáo dục	Loại trừ	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần	2.742.862.863.161	166.390.575.337	-	2.909.253.438.498
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.479.099.188.758	125.751.542.764	-	2.604.850.731.522
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>263.763.674.403</b>	<b>40.639.032.573</b>	-	<b>304.402.706.976</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				483.308.372.072
Chi phí tài chính				(19.122.101.547)
Chi phí bán hàng				726.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp				111.249.658.729
Thu nhập khác				123.410.857.074
Chi phí khác				5.520.618
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>818.262.858.322</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				91.445.326.183
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>726.817.532.139</b>
<b>Năm trước (Trình bày lại)</b>				
Doanh thu thuần	2.413.657.271.099	140.820.934.396	-	2.554.478.205.495
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.250.742.602.614	127.630.286.025	-	2.378.372.888.639
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>162.914.668.485</b>	<b>13.190.648.371</b>	-	<b>176.105.316.856</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				540.720.783.847
Chi phí tài chính				13.331.891.109
- Trình bày lại				
Chi phí quản lý doanh nghiệp				83.811.113.180
Thu nhập khác				30.012.695.750
Chi phí khác				370.819.674
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>649.324.972.490</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				62.848.570.465
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>586.476.402.025</b>



**Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018:**

	Xây lắp, kinh doanh và cho thuê bất động sản	Hoạt động giáo dục	Loại trừ	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>				
1. Tài sản bộ phận	11.863.021.455.606	75.700.982.835	(153.107.226.120)	11.785.615.212.321
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>11.863.021.455.606</b>	<b>75.700.982.835</b>	<b>(153.107.226.120)</b>	<b>11.785.615.212.321</b>
2. Nợ phải trả bộ phận	5.442.750.011.823	34.849.979.055	(153.107.226.120)	5.324.492.764.758
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>5.442.750.011.823</b>	<b>34.849.979.055</b>	<b>(153.107.226.120)</b>	<b>5.324.492.764.758</b>
<b>Số đầu năm</b>				
1. Tài sản bộ phận	9.556.928.381.202	48.399.827.788	(153.269.134.667)	9.452.059.074.323
- Trình bày lại				
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>9.556.928.381.202</b>	<b>48.399.827.788</b>	<b>(153.269.134.667)</b>	<b>9.452.059.074.323</b>
2. Nợ phải trả bộ phận	3.293.523.229.645	20.747.024.760	(153.269.134.667)	3.161.001.119.738
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>3.293.523.229.645</b>	<b>20.747.024.760</b>	<b>(153.269.134.667)</b>	<b>3.161.001.119.738</b>

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.979.941.063.853	1.941.472.027.824
Doanh thu kinh doanh bất động sản	521.361.877.585	346.201.457.457
Doanh thu hoạt động giáo dục	166.390.575.337	140.820.934.396
Doanh thu dịch vụ cho thuê	140.072.718.627	125.983.785.818
Doanh thu kinh doanh thép	101.036.823.903	-
Doanh thu khác	450.379.193	-
	<b>2.909.253.438.498</b>	<b>2.554.478.205.495</b>
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<b>349.835.012.604</b>	<b>327.908.030.680</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.938.388.364.534	1.893.565.388.889
Giá vốn kinh doanh bất động sản	370.147.126.981	292.495.244.504
Giá vốn hoạt động giáo dục	125.751.542.764	127.630.286.025
Giá vốn dịch vụ cho thuê	69.526.887.660	64.681.969.221
Giá vốn kinh doanh thép	101.036.809.583	-
	<b>2.604.850.731.522</b>	<b>2.378.372.888.639</b>

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

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân công	184.432.736.207	156.790.235.481
Chi phí khấu hao	47.451.817.235	50.875.864.734
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.323.877.776.592	2.032.758.603.785
Chi phí khác	820.891.936.493	49.236.971.257
Hoàn nhập các khoản dự phòng	<u>(12.861.901.601)</u>	<u>(30.195.636.564)</u>
	<b><u>3.363.792.364.926</u></b>	<b><u>2.259.466.038.693</u></b>

**30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	242.315.255.200	339.784.732.375
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	162.325.572.464	166.303.018.874
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	70.509.760.860	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.121.194.477	32.894.179.554
Doanh thu hoạt động tài chính khác	<u>2.036.589.071</u>	<u>1.738.853.044</u>
	<b><u>483.308.372.072</u></b>	<b><u>540.720.783.847</u></b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>(Trình bày lại)</u> <u>VND</u>
Lãi tiền vay	29.940.175.251	33.434.211.051
Lỗ chênh lệch tỷ giá	6.868.494.356	926.591.554
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	<u>95.100.023</u> <u>(57.107.844.446)</u>	<u>-</u> <u>(24.136.884.896)</u>
Điều chỉnh hồi tố dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (i)	-	1.163.733.544
Chi phí tài chính khác	<u>1.081.973.269</u>	<u>1.944.239.856</u>
	<b><u>(19.122.101.547)</u></b>	<b><u>13.331.891.109</u></b>

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 37 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố giá trị dự phòng đầu tư tài chính tại Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch do Công ty con này thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2018 liên quan đến số tiền bổ sung trên tiền sử dụng đất chậm nộp.

**32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân công	76.739.900.553	64.252.375.854
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.078.280.281	8.895.122.629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.999.349.043	6.312.559.320
Thuế, phí và lệ phí	3.333.647.302	526.314.796
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.111.223.199	846.682.675
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	<u>(12.861.901.601)</u>	<u>(30.195.636.564)</u>
Chi phí khác bằng tiền	<u>18.849.159.952</u>	<u>33.173.694.470</u>
	<b><u>111.249.658.729</u></b>	<b><u>83.811.113.180</u></b>

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành Dự án N05	61.111.863.613	29.780.768.899
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem góp vốn (i)	46.330.493.805	-
Hoàn nhập nghĩa vụ phải trả tại Dự án Trung Hòa Nhân Chính	14.620.136.000	-
Các khoản khác	1.348.363.656	231.926.851
	<b>123.410.857.074</b>	<b>30.012.695.750</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản khác	5.520.618	370.819.674
	<b>5.520.618</b>	<b>370.819.674</b>

- (i) Thể hiện khoản thu nhập phát sinh khi đánh giá lại tài sản góp vốn thành lập Công ty con - Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ. Các tài sản góp vốn thành lập công ty này là các tài sản tại Trường Mầm non Lý Thái Tổ, Trường tiểu học Lý Thái Tổ và Trường THPT Lý Thái Tổ. Giá trị các tài sản góp vốn được thẩm định bởi một công ty thẩm định giá độc lập. Chênh lệch giữa giá trị sau khi đánh giá lại của các tài sản góp vốn so với giá trị sổ sách được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	91.445.326.183	62.848.570.465
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>91.445.326.183</b>	<b>62.848.570.465</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước - Trình bày lại VND
Lợi nhuận trước thuế	818.262.858.322	649.324.972.490
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(283.631.447.906)	(353.384.246.817)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.113.303.610	24.279.128.587
Các khoản điều chỉnh khác	(65.608.797.209)	1.163.733.544
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>477.135.916.817</b>	<b>321.383.587.804</b>
- Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	437.317.345.017	307.102.116.848
- Thu nhập chịu thuế suất ưu đãi 10%	39.818.571.800	14.281.470.956
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>91.445.326.183</b>	<b>62.848.570.465</b>

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

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ
Công ty TNHH Bất động sản Cường Vũ	Cổ đông lớn
Các công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư khác như trình bày tại thuyết minh số 5	
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Bên liên quan khác

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ</b>	<b>349.835.012.604</b>	<b>327.908.030.680</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	111.609.715.714	1.866.667
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	77.521.442.425	-
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	73.589.076.363	160.357.162.726
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	42.919.721.743	1.873.643.992
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	15.913.705.041	1.818.182
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	2.176.477.349	157.296.956.140
Bán hàng cho công ty liên quan khác	26.104.873.969	8.376.582.973
<b>Mua hàng</b>	<b>1.635.773.608.040</b>	<b>1.621.577.510.908</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	1.072.952.037.940	832.657.510.010
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	307.726.057.181	254.356.133.208
Công ty Cổ phần VIMECO	121.819.771.010	60.083.581.161
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	46.286.520.324	317.118.894.122
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	37.485.832.017	16.105.823.228
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	9.153.045.498	72.868.711.141
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	8.538.977.062	35.880.311.279
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	6.517.787.400	19.532.077.018
Mua hàng từ các bên liên quan khác	25.293.579.608	12.974.469.741



	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập từ cổ tức</b>	<b>242.315.255.200</b>	<b>323.839.445.344</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	48.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viwaco	40.800.000.000	20.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	36.613.500.000	102.517.801.374
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	31.943.520.000	53.239.200.000
Công ty Cổ phần VIMECO	30.845.400.000	102.818.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	7.939.459.200	7.939.459.440
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	7.350.000.000	5.880.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	5.875.000.000	6.462.500.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	6.120.000.000	6.120.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	3.888.000.000	4.320.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	2.775.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	2.652.000.000	3.712.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	2.513.376.000	2.513.376.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	5.400.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	-	866.308.530
<b>Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm</b>	<b>59.608.880.676</b>	<b>63.847.719.474</b>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	17.944.142.741	25.945.900.897
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phà	20.212.939.441	21.707.794.991
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	12.597.876.326	-
Thu nhập lãi vay từ các bên liên quan khác	8.853.922.168	16.194.023.586
<b>Lãi chậm thanh toán phải trả</b>	<b>2.275.865.432</b>	<b>12.561.561.794</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	1.224.607.750	864.194.973
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	1.051.257.682	5.319.524.148
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	-	3.279.488.243
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	1.280.199.146
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	853.804.181
Công ty Cổ phần VIMECO	-	964.351.103
<b>Góp vốn</b>	<b>368.995.575.522</b>	<b>476.028.600.000</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	200.000.000.000	398.000.000.000
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ	103.995.575.522	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	65.000.000.000	-
Công ty Cổ phần VIMECO	-	51.409.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	-	26.619.600.000
<b>Thu nhập từ bảo lãnh</b>	<b>1.663.112.998</b>	<b>1.703.474.878</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	1.663.112.998	1.703.474.878
<b>Thành viên Ban Giám đốc</b>	<b>8.032.806.238</b>	<b>8.365.744.769</b>
Tiền lương và thưởng	8.032.806.238	8.365.744.769
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị</b>	<b>4.094.316.266</b>	<b>2.960.682.498</b>
Tiền lương và thưởng	4.094.316.266	2.960.682.498

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>880.013.526.676</b>	<b>882.471.537.975</b>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	737.614.567.734	789.428.062.468
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	61.548.005.761	58.618.024.548
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	52.451.038.929	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	16.351.019.430	30.322.690.430
Phải thu khách hàng từ bên liên quan khác	12.048.894.822	4.102.760.529
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1.018.681.627.303</b>	<b>462.098.271.954</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	170.441.214.568	170.441.214.568
Công ty Cổ phần VIMECO	92.682.570.041	94.265.898.974
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	578.285.722.546	65.096.043.972
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	97.529.975.674	47.509.948.925
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	48.833.848.794	21.251.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	20.647.027.539	20.646.995.215
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (i)	-	34.316.910.050
Trả trước cho người bán là bên liên quan	10.261.268.141	42.887.170.300
<b>Cho vay</b>	<b>1.115.935.397.549</b>	<b>1.406.025.965.846</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	1.065.287.010.865	1.244.768.207.750
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	19.066.036.193	19.066.036.193
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	16.898.252.588	17.228.252.588
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	13.551.097.903	13.551.097.903
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	1.133.000.000	1.133.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	-	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	1.987.863.858
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	-	40.291.507.554
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>335.560.550.201</b>	<b>272.975.520.162</b>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	125.907.673.517	101.916.414.336
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	71.503.820.378	71.503.820.378
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	60.138.774.380	45.094.839.464
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	48.434.743.200	434.743.200
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	14.339.374.841	14.930.267.208
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	15.236.163.885	39.095.435.576
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>1.057.470.337.534</b>	<b>1.162.118.114.469</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	280.915.537.697	243.738.237.269
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	240.096.952.009	271.795.138.655
Công ty Cổ phần VIMECO	186.562.217.310	164.830.646.804
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	173.493.907.332	110.223.297.541
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	74.029.355.342	75.094.360.813
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	33.290.426.267	34.999.951.534
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	27.685.758.680	57.031.663.802
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	16.685.975.856	21.710.687.221
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	13.501.809.069	19.623.373.183
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (i)	-	158.956.111.594
Phải trả người bán là bên liên quan khác	11.208.397.972	163.070.757.647

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>645.926.719.902</b>	<b>52.110.125.932</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	594.602.137.333	-
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21.946.210.600	29.400.800.000
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	10.374.444.826	11.868.477.644
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	10.334.296.755	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là bên liên quan khác	8.669.630.388	10.840.848.288
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>26.849.833.512</b>	<b>28.726.794.797</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	10.651.109.149	10.964.027.597
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	8.301.640.447	9.654.500.367
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	7.897.083.916	8.108.266.833
<b>Phải trả ngắn hạn khác tiền lãi chậm thanh toán</b>	<b>44.875.120.871</b>	<b>53.216.059.611</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	22.663.888.072	22.663.888.072
Công ty Cổ phần VIMECO	13.790.981.868	13.368.125.146
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	4.638.144.513	4.638.144.513
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	3.782.106.418	2.833.423.058
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (i)	-	5.662.186.179
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	4.050.292.643

- (i) Tổng Công ty hoàn tất việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Do đó, Tổng Công ty không trình bày số dư cuối năm với Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 trong thuyết minh này.

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

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

	<u>Năm nay</u> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
Góp vốn bằng tài sản cố định và công cụ dụng cụ	59.155.236.225	-
Tặng đầu tư xây dựng cơ bản từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	24.891.944.261	57.937.903.901
Phải thu về cho vay bù trừ với các khoản phải thu	22.612.136.142	-
Phải thu về cho vay bù trừ với khoản vay	8.291.508.944	40.065.250.609
Phải thu cố tức bù trừ với các khoản phải thu khác và phải trả người bán	-	8.560.000.000
	<b><u>114.950.825.572</u></b>	<b><u>106.563.154.510</u></b>

**37. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ**

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty điều chỉnh hồi tố các số liệu so sánh của báo cáo tài chính riêng do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex - Công ty con của Tổng Công ty, thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2018 liên quan đến số tiền bổ sung trên tiền sử dụng đất chậm nộp phát sinh trong giai đoạn 2012 - 2018 nhưng chưa được ghi nhận trên báo cáo tài chính các năm trước của công ty con. Cụ thể như sau:

Chi tiêu	Mã số	Số đầu năm (Số liệu đã báo cáo)	Số điều chỉnh	Số đầu năm (Trình bày lại)
		VND	VND	VND
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(933.889.945.239)	(65.608.797.209)	(999.498.742.448)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	88.606.020.752	(64.445.063.665)	24.160.957.087
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	587.640.135.569	(1.163.733.544)	586.476.402.025
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Chi phí tài chính	22	12.168.157.565	1.163.733.544	13.331.891.109
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	587.640.135.569	(1.163.733.544)	586.476.402.025
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	650.488.706.034	(1.163.733.544)	649.324.972.490
Các khoản dự phòng	03	(84.113.290.359)	1.163.733.544	(82.949.556.815)

### 38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

- Theo Quyết định số 0190A/2014/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2014, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt "Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghệ cao Hòa Lạc" với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là khoảng 1.316,7 tỷ VND. Thời gian thực hiện xây dựng dự kiến của Dự án là 7 năm (2014 – 2020) chia làm 3 giai đoạn, nguồn vốn đầu tư từ nguồn vốn vay, vốn tự có và vốn huy động của khách hàng, bao gồm 20% vốn tự có của Tổng Công ty và 80% vốn khác. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của dự án là khoảng 150,4 tỷ VND.
- Theo Quyết định số 0220/2018/QĐ-HĐQT ngày 14 tháng 6 năm 2018, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt "Dự án hệ thống cấp nước Vinaconex – Sa Pa, tỉnh Lào Cai" với công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm" với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là khoảng 253 tỷ VND. Thời gian thực hiện dự kiến của Dự án là 10 năm (2017 – 2026) chia làm 2 giai đoạn với cơ cấu nguồn vốn đầu tư bao gồm 70% vốn vay và 30% vốn tự có của Tổng Công ty. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá trị đã thực hiện của Dự án là khoảng 10,7 tỷ VND.



**39. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

- Ngày 19 tháng 2 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn tất bán ra toàn bộ cổ phiếu VCP của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển năng lượng Vinaconex (tỷ lệ 28,02%) và không còn là cổ đông của công ty này.
- Ngày 17 tháng 3 năm 2020, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số 142/2020/QĐ-HĐQT phê duyệt chủ trương mua cổ phần Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc. Dự kiến sau khi hoàn tất giao dịch, Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc sẽ trở thành công ty con của Tổng Công ty.
- Do những ảnh hưởng của diễn biến dịch bệnh COVID-19, ngành nghề hoạt động của Tổng Công ty đang chứa đựng các rủi ro về sự biến động thị trường bất động sản. Những thay đổi này có thể ảnh hưởng lớn đến những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Tổng Công ty. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cho rằng sự thay đổi của thị trường bởi ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 là rất khó dự đoán. Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đang thận trọng theo dõi và đánh giá ảnh hưởng có thể có của vấn đề này đối với hoạt động của Tổng Công ty trong năm 2020.



**Mai Văn Dực**  
Kế toán



**Đặng Thanh Huấn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020