

**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 HỢP NHẤT**

**QUÝ 3 NĂM 2019**

---

Tháng 10 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>12,434,100,533,143</b>	<b>12,369,784,640,032</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>894,587,495,456</b>	<b>1,353,547,190,840</b>
1. Tiền	111		592,771,923,232	689,020,489,402
2. Các khoản tương đương tiền	112		301,815,572,224	664,526,701,438
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1,475,251,738,157</b>	<b>1,590,581,807,984</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266,061,423	266,061,423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(213,035,342)	(215,613,392)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	1,475,198,712,076	1,590,531,359,953
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>6,716,876,039,420</b>	<b>5,845,863,982,394</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	3,888,750,202,850	4,246,991,713,138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		932,437,078,836	481,735,512,655
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		695,871,556,061	569,336,133,182
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1,632,333,703,850	999,061,497,325
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(433,339,095,643)	(452,083,467,372)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		822,593,466	822,593,466
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>3,120,450,908,379</b>	<b>3,435,007,408,152</b>
1. Hàng tồn kho	141		3,169,999,825,125	3,487,288,675,040
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(49,548,916,746)	(52,281,266,888)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>226,934,351,731</b>	<b>144,784,250,662</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	27,833,030,034	9,216,260,447
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18,775,309,999	33,500,213,513
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	42,181,650,049	48,241,678,557
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		138,144,361,649	53,826,098,145

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>7,643,649,561,042</b>	<b>7,715,402,255,455</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>512,945,619,312</b>	<b>895,587,332,870</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211      6	1,211,605,004	30,346,722,624
Phải thu về cho vay dài hạn	215	486,519,068,355	833,400,000,000
Phải thu dài hạn khác	216      7	32,850,270,864	32,922,615,157
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(7,635,324,911)	(1,082,004,911)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>2,567,259,330,125</b>	<b>2,671,676,800,229</b>
Tài sản cố định hữu hình	221      10	2,520,080,206,769	2,608,139,574,177
- Nguyên giá	222	4,267,222,983,725	4,272,790,557,472
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(1,747,142,776,956)	(1,664,650,983,295)
Tài sản cố định thuê tài chính	224      11	30,930,001,421	32,331,792,758
- Nguyên giá	225	88,605,785,544	88,605,785,544
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	(57,675,784,123)	(56,273,992,786)
Tài sản cố định vô hình	227      12	16,249,121,935	31,205,433,294
- Nguyên giá	228	31,956,453,910	45,630,566,165
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(15,707,331,975)	(14,425,132,871)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b> 13	<b>1,235,859,503,512</b>	<b>1,005,760,406,173</b>
- Nguyên giá	231	1,897,909,500,573	1,598,936,383,924
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(662,049,997,061)	(593,175,977,751)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>1,572,277,654,933</b>	<b>1,587,562,551,052</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241      14	599,202,979,930	599,166,865,883
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242      15	973,074,675,003	988,395,685,169
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b> 5	<b>1,032,931,772,814</b>	<b>769,274,201,442</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	716,893,802,941	634,731,087,791
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	372,787,365,577	198,250,335,600
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(60,599,395,704)	(63,707,221,949)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	3,850,000,000	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>683,166,420,082</b>	<b>741,237,384,957</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261      9	636,078,848,324	691,192,124,042
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	46,560,411,168	49,414,463,961
Tài sản dài hạn khác	268	527,160,590	630,796,954
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>39,209,260,264</b>	<b>44,303,578,732</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>	<b>20,077,750,094,185</b>	<b>20,085,186,895,487</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>12,086,336,534,979</b>	<b>12,085,720,931,108</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>9,151,278,512,533</b>	<b>9,055,277,814,275</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	2,441,738,162,722	2,925,345,402,796
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,661,334,306,585	1,669,927,384,463
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	220,030,018,267	392,221,857,795
4. Phải trả người lao động	314		142,007,903,300	183,695,660,418
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	882,085,495,960	776,238,606,594
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	89,282,070,983	59,509,478,411
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	1,010,567,192,143	901,153,466,660
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	2,650,718,004,487	2,105,493,577,378
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		15,780,939,413	21,471,858,271
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37,734,418,673	20,220,521,489
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2,935,058,022,446</b>	<b>3,030,443,116,833</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	107,379,979,990	97,767,428,751
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	1,318,238,272,489	1,401,394,206,480
3. Phải trả dài hạn khác	337	20	4,630,600,015	4,667,658,745
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1,456,015,617,357	1,475,692,048,116
5. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		175,952,322	175,952,322
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		48,617,600,273	50,745,822,419
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>22</b>	<b>7,991,413,559,206</b>	<b>7,999,465,964,379</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>7,883,780,373,059</b>	<b>7,892,261,258,950</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		59,191,591,900	52,104,091,900
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		941,887,605,470	941,768,249,316
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3,399,659,188	3,242,816,600
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		849,189,812,450	857,878,516,469
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		380,061,252,657	365,985,931,341
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		469,128,559,793	491,892,585,128
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1,257,900,072,051	1,265,055,952,665
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>107,633,186,147</b>	<b>107,204,705,429</b>
1. Nguồn kinh phí	431	22	107,633,186,147	107,204,705,429
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>20,085,186,895,487</b>	<b>20,085,186,895,487</b>

Nguyễn Lê Thu Hiền  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 10 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm này


## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2019	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	2,294,962,472,747	2,221,910,040,459	6,241,690,656,716	6,380,781,920,311
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1,299,009,308	-	4,252,975,568	6,818,182
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2,293,663,463,439	2,221,910,040,459	6,237,437,681,148	6,380,775,102,129
4. Giá vốn hàng bán	11	24	1,867,443,113,402	1,914,350,996,145	5,311,054,844,533	5,612,120,284,542
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		426,220,350,037	307,559,044,314	926,382,836,615	768,654,817,587
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	68,934,127,242	54,453,343,848	161,362,366,552	174,350,389,465
7. Chi phí tài chính	22	26	97,897,103,927	70,494,938,998	230,735,574,236	224,303,623,059
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	26	61,731,499,251	68,110,292,432	185,462,259,330	208,089,815,709
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		39,354,225,166	10,522,103,520	116,539,923,753	59,558,878,106
9. Chi phí bán hàng	25	27	24,954,036,352	15,828,008,767	61,168,622,237	45,924,133,597
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	140,884,074,978	85,102,240,703	324,787,792,512	299,038,131,224
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		270,773,487,188	201,109,303,214	587,593,137,935	433,298,197,278
12. Thu nhập khác	31	29	26,954,202,786	15,457,730,672	108,481,209,903	36,443,825,050
13. Chi phí khác	32	29	5,806,191,361	3,940,112,651	16,173,302,674	22,010,145,904
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		21,148,011,425	11,517,618,021	92,307,907,229	14,433,679,146
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		291,921,498,613	212,626,921,235	679,901,045,164	447,731,876,424
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		37,642,087,553	26,789,623,247	112,344,482,541	76,895,290,651
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1,594,592,049	479,932,242	2,854,052,794	3,033,803,305
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		252,684,819,011	185,357,365,746	564,702,509,829	367,802,782,468
18.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		186,703,061,499	141,040,425,153	469,128,559,793	274,329,546,761
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		65,981,757,512	44,316,940,593	95,573,950,036	93,473,235,707
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		423	318	1,062	621

  
**Nguyễn Lê Thu Hiền**  
Người lập biểu

  
**Đặng Thanh Huân**  
Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm này

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>679,901,045,164</b>	<b>447,731,876,424</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	244,028,998,575	208,313,671,204
Các khoản dự phòng	03	(25,852,947,170)	41,269,988,272
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	154,049,208	(17,992,647,589)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(268,005,593,487)	(222,817,640,953)
Chi phí lãi vay	06	185,462,259,330	208,089,815,709
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>815,687,811,620</b>	<b>664,595,063,067</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(670,006,775,781)	161,923,662,442
Giảm hàng tồn kho	10	309,550,133,672	326,198,118,523
Giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)	11	(528,128,929,272)	(1,002,416,179,126)
Giảm chi phí trả trước	12	36,496,506,131	13,884,237,574
Tiền lãi vay đã trả	14	(120,724,906,125)	(235,477,929,805)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(164,834,172,028)	(255,715,080,078)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	6,786,562,409	1,707,619,474
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(85,481,298,928)	(91,441,774,008)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(400,655,068,302)</b>	<b>(416,742,261,937)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(327,323,331,448)	(307,146,739,000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	69,863,578,779	15,054,415,592
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2,526,798,277,299)	(1,642,699,623,719)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2,738,999,937,032	1,832,562,324,215
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(178,537,029,977)	(26,619,600,000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	(6,302,858)	4,978,080,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	100,644,054,467	162,109,948,522
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(123,157,371,304)</b>	<b>38,238,805,610</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm này

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3,031,630,795,602	4,288,570,338,194
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2,465,273,263,151)	(4,224,705,779,522)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(1,180,590,909)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(499,764,900,060)	(715,618,597,649)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>65,412,041,482</b>	<b>(651,754,038,977)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(458,400,398,124)</b>	<b>(1,030,257,495,304)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>1,353,547,190,840</b>	<b>2,248,782,287,813</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(559,297,260)	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>894,587,495,456</b>	<b>1,218,524,792,509</b>

Nguyễn Lê Thu Hiền  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm này

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 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 29 tháng 8 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, sửa đổi lần thứ 10 ngày 01 tháng 8 năm 2019. Tổng Công ty có mã số doanh nghiệp là 0100105616.

Công ty mẹ của Tổng Công ty là Công ty TNHH An Quý Hưng.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Quận 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 6.130 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6.845 người).

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

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

- Dịch vụ mua, bán và chế biến hàng nông, lâm sản: gỗ tròn, gỗ sơ chế, gỗ tinh chế, cà phê nhân và nông sản các loại (ngoại trừ các loại gỗ Nhà nước cấm và hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối theo Phụ lục 3 của Thông tư số 34/2013/TT-BTC ngày 24 tháng 12 năm 2013 của Bộ Công thương);
- Quản lý và vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch;
- Khai thác chế biến khoáng sản;
- Khai thác sản xuất chế biến kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm đá, cát, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính tấm lợp, nhựa đường, các loại cấu kiện bê tông, đá nhân tạo và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Kinh doanh sản xuất kinh doanh nước sạch;
- Kinh doanh các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước, môi trường nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình xử lý chất thải rắn;
- Khảo sát trắc địa công trình;
- Thiết kế hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư và xây dựng;
- Lập và thẩm định dự án đầu tư (chỉ hoạt động khi đủ năng lực theo quy định của pháp luật);
- Tư vấn đầu thầu và quản lý dự án;



- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa (không bao gồm xác định giá gói thầu và giá trị hợp đồng trong xây dựng);
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, phương tiện vận tải, xe gắn máy, hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản;
- Đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên quan và các doanh nghiệp có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;
- Nhận thầu xây lắp các loại hình công trình tại nước ngoài;
- Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các loại chứng chỉ có giá;
- Đầu tư góp vốn thành lập mới các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn; đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn đang hoạt động;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận vận chuyển hàng hóa, các loại cầu kiện siêu trường, siêu trọng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển;
- Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;
- Đại lý bán vé máy bay cho các hãng trong và ngoài nước;
- Dịch vụ mua bán rượu, bia;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo;
- Kinh doanh hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm;
- Tổ chức các hoạt động giáo dục, đào tạo từ bậc mầm non đến bậc trung học phổ thông, giáo dục đào tạo hướng nghiệp, đào tạo ngoại ngữ và tư vấn du học;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện, phong điện, điện nguyên tử, đường dây và trạm biến thế điện đến 500KV và các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác;
- Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;
- Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp;
- Chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Dệt may công nghiệp;
- Dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Sản xuất điện; và
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa (ngoại trừ hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối theo Phụ lục 3 của Thông tư số 34/2013/TT-BTC ngày 24 tháng 12 năm 2013 của Bộ Công thương).

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

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

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

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

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

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Tổng Công ty có 10 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM MẪU SỐ B 09a-DN/HN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Ban Điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh;
5. Ban Điều hành Dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh;
6. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
7. Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xây dựng và Nghiệp vụ;
8. Trường Mầm non Dân lập Lý Thái Tổ 2;
9. Trường Tiểu học Dân lập Lý Thái Tổ; và
10. Trường Trung học Dân lập Lý Thái Tổ.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Tổng Công ty có 25 công ty con trực tiếp, 05 công ty con gián tiếp, 07 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 doanh, 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>Tên công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Hà Nội	55.14	55.14	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (i)	Hà Nội	36.00	36.00	Thi công xây lắp
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
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Đà Nẵng	73.59	73.59	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i)	Hà Nội	36.00	36.00	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	51.00	51.00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Đồng Tháp	57.33	86.55	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
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

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM MẪU SỐ B 09a-DN/HN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

<b>Tên công ty con, công ty liên doanh, 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>Tên công ty con (Tiếp theo)</b>				
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 Bất động sản Vinaconex (ii)	Hà Nội	99.99	99.99	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Thủy tinh Bohemia Hà Nội (ii)	Hà Nội	100.00	100.00	Thương mại - dịch vụ
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (iii)	Hà Nội	65.00	65.00	Lắp đặt hệ thống điện, nước và điều hòa
Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2 (iv)	Hà Nội	25.00	68.25	Xây lắp điện nước và phòng cháy chữa cháy
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2 (iv)	Hà Nội	36.00	100.00	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại (v)	Hà Nội	40.00	76.85	Xây lắp và sản xuất công nghiệp
<b>Tên 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	48.53	Cung ứng nhân lực
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	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 Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	Hà Nội	35.39	35.39	Sản xuất ống sợi thủy tinh
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 Vinaconex Thiết kế và Nội thất (vii)	Hà Nội	40.00	40.00	Thiết kế kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

- (i) Mặc dù Tổng Công ty không sở hữu hơn 50% vốn góp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 và Công ty Cổ phần Xây dựng số 12, 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 các công ty con này. Theo đó, Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 và Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 vẫn thuộc sự kiểm soát của Tổng Công ty, và báo cáo tài chính của các công ty này vẫn được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm của Tổng Công ty.
- (ii) Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex và Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội là các công ty con của Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư.
- (iii) Căn cứ Quyết định số 102/2019/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty về việc phê duyệt chủ trương thành lập Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex, Tổng Công ty đã thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh và Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 08 tháng 3 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 14 tháng 3 năm 2019.
- (iv) Công ty Cổ phần Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vinaconex 2 và Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VC2 là các công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2.
- (v) Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại là công ty con của Công ty Cổ phần VIMECO.

- (vi) Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất là công ty liên kết của Công ty TNHH Thủy tinh Bohemia Hà Nội từ tháng năm 2019.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 9 tháng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm**

Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 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 hợp nhất 9 tháng đầu năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 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 hợp nhất 9 tháng đầu năm yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### **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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất 9 tháng đầu năm theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Tổng Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tổng Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm.

#### **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. Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Tổng Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

#### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Tổng Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 9 tháng đầu năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

#### **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**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tổng Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ hoạt động tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***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 là 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### ***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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

#### ***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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### ***Hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá 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.

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

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

### **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 hình thành do mua sắm 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:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30
Máy móc và thiết bị	2 - 6
Thiết bị văn phòng	4 - 10
Phương tiện vận tải	4 - 7
Tài sản cố định 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 hợp nhất 9 tháng đầu năm.

### **Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tổng Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Tổng Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 9 tháng đầu năm như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa và vật kiến trúc	8 - 30
Máy móc và thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	5 - 20



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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích từ 3 đến 8 năm.

Tài sản cố định vô hình khác thể hiện giá trị quyền khai thác mỏ đá tại Phú Mãn, Quốc Oai, Hà Nội và tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản vô hình này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian khai thác mỏ đá trong vòng 5 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:

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

### **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 trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ hoạt động. Chi phí trả trước bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng các tài sản dài hạn đã chuyển nhượng cho các khách hàng, giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm, chi phí thuê đất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí đầu tư xây dựng các tài sản dài hạn đã chuyển nhượng cho các khách hàng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hoạt động còn lại của dự án "Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Chợ Mơ" và phù hợp với thời gian phân bổ các khoản doanh thu chưa thực hiện đối với các khách hàng này.

Chi phí thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí thuê đất được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí bảo hiểm và chi phí khác 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 hợp nhất 9 tháng đầu năm, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản dự phòng phải trả**

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

**Ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tổng 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 Tổng 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. Trường hợp này, Tổng Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

**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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 9 tháng đầu năm 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 hợp nhất 9 tháng đầu năm; 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 hợp nhất 9 tháng đầu năm theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

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

#### Lãi tiền gửi

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

#### Lãi từ các khoản đầu tư

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

### **Hợp đồng xây dựng**

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

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

### **Chi phí đi vay**

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

### **Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm.

### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm 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 chỉ 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 kỳ 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 hợp nhất 9 tháng đầu năm và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	40,362,576,663	10,011,036,966
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	552,409,346,569	679,009,452,436
Các khoản tương đương tiền (*)	301,815,572,224	664,526,701,438
	<b>894,587,495,456</b>	<b>1,353,547,190,840</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất trong kỳ không quá 6%/năm.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a1. Ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn	1,475,198,712,076	1,475,198,712,076	1,590,531,359,953	1,590,531,359,953
<b>a2. Dài hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn	3,850,000,000	3,850,000,000	-	-

**b. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>			<b>Số đầu kỳ</b>		
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>						
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	340,269,000,000	-		340,269,000,000	-	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	600,000,000,000	307,707,405,232		600,000,000,000	253,359,258,158	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	137,534,600,000	231,308,094,993	590,955,120,000	137,534,600,000	217,852,609,421	455,239,526,000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104,227,700,000	128,177,290,085		104,227,700,000	119,240,297,009	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	40,833,913,053	-	765,000,000	40,833,913,053	-	765,000,000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	14,560,000,000	33,146,620,517	29,835,000,000	14,560,000,000	31,724,531,088	21,216,000,000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	13,184,836,000	12,554,392,115		13,184,836,000	12,554,392,115	
Công ty cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	4,000,000,000	4,000,000,000		-	-	
	<b>1,254,610,049,053</b>	<b>716,893,802,941</b>		<b>1,250,610,049,053</b>	<b>634,731,087,791</b>	

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	52,445,713,907	-	55,614,759,166	52,466,753,930	-	57,188,761,784
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng	40,000,000,000	40,000,000,000		40,000,000,000	40,000,000,000	
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	25,005,670,788	3,117,817,810		25,005,670,788	571,899,390	
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế	24,000,000,000	-	28,800,000,000	24,000,000,000	-	19,680,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội	17,663,275,000	-		17,663,275,000	-	
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	11,948,000,000	5,506,854,871	1,911,680,000	11,948,000,000	5,670,892,559	2,031,160,000
Công ty CP ĐTTM Hà Sơn	150,000,000,000					
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	362,205,882	-	453,000,000	362,205,882	-	735,000,000
Công ty CP BĐS Đô Thành	30,000,000,000					
Các công ty khác	21,362,500,000	11,974,723,023		26,804,430,000	17,464,430,000	
	<b>372,787,365,577</b>	<b>60,599,395,704</b>		<b>198,250,335,600</b>	<b>63,707,221,949</b>	

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

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

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>		
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	Hoạt động kinh doanh có lãi	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 Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Hoạt động kinh doanh chưa có lãi	Chưa thành lập

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	801,753,496,960	795,113,882,937
- Công ty Cổ phần ADG Holding	153,048,118,332	150,557,870,805
- Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	78,358,593,398	95,037,790,898
- Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội (I)	88,529,271,639	88,529,271,639
- Ban Quản lý Dự án Y tế trọng điểm	50,892,780,551	85,259,326,800
- Ban Quản lý Dự án 2	68,992,640,846	68,992,640,846
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị	100,661,579,532	100,583,880,133
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovid	60,078,035,873	61,117,188,362
- Tòa nhà Royal Park Bắc Ninh	46,660,920,703	60,069,984,289
- Tổng công ty PT đường cao tốc VEC	66,237,091,571	1,515,072,957
- Ban Quản lý Dự án Thăng Long		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	2,373,537,673,445	2,740,214,803,472
	<b>3,888,750,202,850</b>	<b>4,246,991,713,138</b>

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
<b>b. Phải thu dài hạn của khách hàng</b>		
Các khoản bảo hành khách hàng giữ lại	25,774,025,766	29,154,234,213
Các khoản khác	(24,562,420,762)	1,192,488,411
	<b>1,211,605,004</b>	<b>30,346,722,624</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	2,825,767,185	3,232,000,570
Phải thu về lãi cho vay và lãi trả chậm	222,036,408,502	157,099,323,922
Tạm ứng cho người lao động	109,782,477,537	90,253,879,649
Phải thu góp vốn hợp tác	290,191,558,050	36,426,795,271
Phải thu khác	1,007,497,492,576	712,049,497,913
+ Phải thu khác tại Công ty Mẹ	180,342,534,102	184,640,092,761
+ Phải thu khác tại Công ty CPXD số 2	173,009,490,673	166,007,734,093
+ Phải thu khác tại Công ty CPXD số 9	110,389,141,105	130,101,230,990
+ Phải thu khác tại Bohemia	196,310,053,180	3,709,682,619
+ Phải thu khác tại Công ty CPXD số 12	192,259,760,537	209,293,194,750
+ Các khoản phải thu ngắn hạn khác	155,186,512,979	18,297,562,700
	<b>1,632,333,703,850</b>	<b>999,061,497,325</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	7,831,942,646	7,978,624,239
Tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong quá trình xây dựng Thủy điện Ngòi Phát	18,060,670,918	18,050,670,918
Phải thu dài hạn khác	6,957,657,300	6,893,320,000
	<b>32,850,270,864</b>	<b>32,922,615,157</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	46,858,690,150	(1,219,338,397)	64,578,832,595	(1,219,338,397)
Công cụ, dụng cụ	55,430,192,099	(10,463,270)	52,318,845,372	(10,463,270)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3,029,539,154,438	(45,705,678,312)	3,347,880,760,045	(47,621,612,731)
Thành phẩm	36,884,142,568	(2,299,300,258)	19,846,407,258	(2,490,681,840)
Hàng hoá	1,134,007,752	(92,595,461)	2,288,650,604	(717,629,602)
Hàng gửi đi bán	153,638,118	(221,541,048)	375,179,166	(221,541,048)
	<b>3,169,999,825,125</b>	<b>(49,548,916,746)</b>	<b>3,487,288,675,040</b>	<b>(52,281,266,888)</b>



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	17,503,062,620	3,619,348,790
Chi phí bảo hiểm	548,786,544	1,632,779,160
Chi phí khác	9,781,180,870	3,964,132,497
	<b>27,833,030,034</b>	<b>9,216,260,447</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí đầu tư phần diện tích Trung tâm thương mại đã bàn giao cho Công ty TNHH Đầu tư Tư nhân Vina	313,804,626,190	319,972,917,352
Chi phí đầu tư phần diện tích Văn phòng đã bàn giao cho Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	239,203,991,076	243,894,265,410
Công cụ, dụng cụ	55,732,914,371	46,794,738,966
Chi phí trả trước dài hạn khác	27,337,316,687	80,530,202,314
	<b>636,078,848,324</b>	<b>691,192,124,042</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-**

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng 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>						
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>1,807,176,170,075</b>	<b>1,426,220,994,369</b>	<b>983,982,166,204</b>	<b>32,886,886,774</b>	<b>22,524,340,050</b>	<b>4,272,790,557,472</b>
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Mua trong kỳ	498,471,000	1,040,573,009	10,662,208,200	6,109,166,609	748,850,127	19,059,268,945
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	24,232,046,353	-	8,307,567,632	35,774,056,954	-	68,313,670,939
Tăng khác	7,408,515,654	-	-	-	-	7,408,515,654
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2,952,382,645)	-	(310,835,690)	-	-	(3,263,218,335)
Thanh lý, nhượng bán	(6,276,481,741)	(153,268,964)	(59,687,301,764)	(17,828,720,439)	(380,552,857)	(84,326,325,765)
Giảm do Công ty mẹ thoái vốn	(6,703,937,887)	-	(3,675,964,782)	(1,226,986,520)	(139,987,933)	(11,746,877,122)
Giảm khác	(955,259,863)	(31,894,200)	-	-	(25,454,000)	(1,012,608,063)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,822,427,140,946</b>	<b>1,427,076,404,214</b>	<b>939,277,839,800</b>	<b>55,714,403,378</b>	<b>22,727,195,387</b>	<b>4,267,222,983,725</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>408,544,573,673</b>	<b>705,513,480,385</b>	<b>507,004,057,970</b>	<b>27,847,448,072</b>	<b>15,741,423,195</b>	<b>1,664,650,983,295</b>
Điều chỉnh số đầu kỳ	-	-	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	54,297,642,548	1,601,900,845	63,752,147,360	46,452,564,084	1,272,415,519	167,376,670,356
Tăng khác	7,421,033,744	-	-	112,375,620	-	7,533,409,364
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(5,679,704,342)	-	(58,412,066,484)	(15,403,935,198)	(380,552,857)	(79,876,258,881)
Giảm do Công ty mẹ thoái vốn	(6,637,182,416)	-	(3,547,166,151)	(1,159,649,732)	(133,166,017)	(11,477,164,316)
Giảm khác	(955,259,863)	(30,589,200)	(65,226,216)	-	(13,787,583)	(1,064,862,862)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>456,991,103,344</b>	<b>707,084,792,030</b>	<b>508,731,746,479</b>	<b>57,848,802,846</b>	<b>16,486,332,257</b>	<b>1,747,142,776,956</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>1,398,631,596,402</b>	<b>720,707,513,984</b>	<b>476,978,108,234</b>	<b>5,039,438,702</b>	<b>6,782,916,855</b>	<b>2,608,139,574,177</b>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,365,436,037,602</b>	<b>719,991,612,184</b>	<b>430,546,093,321</b>	<b>(2,134,399,468)</b>	<b>6,240,863,130</b>	<b>2,520,080,206,769</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	2,393,958,725	5,168,968,680	81,042,858,139	88,605,785,544
Số dư cuối kỳ	2,393,958,725	5,168,968,680	81,042,858,139	88,605,785,544
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	2,081,530,035	4,306,266,136	49,886,196,615	56,273,992,786
Khấu hao trong kỳ	45,819,756	19,193,967	1,336,777,614	1,401,791,337
Số dư cuối kỳ	2,127,349,791	4,325,460,103	51,222,974,229	57,675,784,123
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	312,428,690	862,702,544	31,156,661,524	32,331,792,758
Tại ngày cuối kỳ	266,608,934	843,508,577	29,819,883,910	30,930,001,421

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	35,088,765,244	4,643,088,755	5,898,712,166	45,630,566,165
Tăng khác	-	-	353,000,000	353,000,000
Thanh lý nhượng bán	(12,163,952,000)	-	-	(12,163,952,000)
Giảm khác	(1,863,160,255)			(1,863,160,255)
Số dư cuối kỳ	21,061,652,989	4,643,088,755	6,251,712,166	31,956,453,910
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	5,783,832,415	3,572,981,230	5,068,319,226	14,425,132,871
Khấu hao trong kỳ	253,311,383	70,777,778	949,372,746	1,273,461,907
Tăng khác	-	8,737,197	-	8,737,197
Số dư cuối kỳ	6,037,143,798	3,652,496,205	6,017,691,972	15,707,331,975
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	29,304,932,829	1,070,107,525	830,392,940	31,205,433,294
Tại ngày cuối kỳ	15,024,509,191	990,592,550	234,020,194	16,249,121,935

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Nhà cửa và vật kiến trúc VND</b>	<b>Nhà cửa và quyền sử dụng VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>47,055,946,901</b>	<b>1,498,490,649,842</b>	<b>53,389,787,181</b>	<b>1,598,936,383,924</b>
Tăng trong kỳ	5,126,378,590	293,883,352,692	-	299,009,731,282
Giảm khác	-	(36,614,633)	-	(36,614,633)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>52,182,325,491</b>	<b>1,792,337,387,901</b>	<b>53,389,787,181</b>	<b>1,897,909,500,573</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>27,196,391,101</b>	<b>520,966,885,566</b>	<b>45,012,701,084</b>	<b>593,175,977,751</b>
Trích khấu hao trong kỳ	1,198,758,554	40,448,236,610	-	41,646,995,164
Ghi nhận doanh thu một lần theo Thông tư 200 (*)	-	27,227,024,146	-	27,227,024,146
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>28,395,149,655</b>	<b>588,642,146,322</b>	<b>45,012,701,084</b>	<b>662,049,997,061</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>	<b>19,859,555,800</b>	<b>977,523,764,276</b>	<b>8,377,086,097</b>	<b>1,005,760,406,173</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>23,787,175,836</b>	<b>1,203,695,241,579</b>	<b>8,377,086,097</b>	<b>1,235,859,503,512</b>

(\*) Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 ("VC9") – công ty con của Tổng Công ty – đã lựa chọn ghi nhận một lần doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200"). VC9 đã ghi tăng hao mòn lũy kế và giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp với cùng số tiền tương ứng với giá trị còn lại của phần diện tích cho thuê đã ghi nhận doanh thu một lần.

**14. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khu đô thị Cái Giá - Cát Bà	559,223,231,599	559,223,231,599	559,223,232,099	559,223,232,099
Dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D	24,549,196,556	24,549,196,556	24,549,196,556	24,549,196,556
Khác	15,430,551,775	15,430,551,775	15,394,437,228	15,394,437,228
	<b>599,202,979,930</b>	<b>599,202,979,930</b>	<b>599,166,865,883</b>	<b>599,166,865,883</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trung tâm thương mại Chợ Mơ		264,478,514,177
Khu đô thị du lịch Cái Giã - Cát Bà	354,672,762,150	212,467,504,352
Dự án 93 Láng Hạ	154,655,808,450	98,300,957,163
Dự án Kim Văn - Kim Lũ	138,290,780,396	144,274,510,683
Dự án khu Công nghệ cao Hòa Lạc	125,779,048,018	127,277,052,692
Các dự án cấp nước tại Công ty Viwaco	105,822,217,514	11,950,959,802
Dự án Ngòi phát mở rộng	53,474,254,369	11,664,594,873
Nhà ở CBNV Trạm nghiên Xi măng Cẩm Phả	17,024,294,754	17,024,294,754
Dự án khác	23,355,509,352	100,957,296,673
	<b>973,074,675,003</b>	<b>988,395,685,169</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Phải trả các nhà thầu thi công DA khu đô thị An Khánh GĐ 1	575,025,709,171	575,025,709,171	575,754,405,604	575,754,405,604
- Phải trả người bán tại Công ty CPXD số 1	305,756,569,191	305,756,569,191	312,246,476,815	312,246,476,815
- Phải trả người bán tại Công ty CPXD số 2	329,837,758,356	329,837,758,356	376,868,399,475	376,868,399,475
- Phải trả người bán tại Công ty CPXD số 9	348,851,988,219	348,851,988,219	372,796,958,001	372,796,958,001
- Phải trả người bán tại Công ty CPXD	173,621,458,320	173,621,458,320	243,383,339,871	243,383,339,871
- Phải trả người bán tại Công ty cổ phần Vimeco	355,092,984,000	355,092,984,000	434,467,749,828	434,467,749,828
' -Các công ty khác	353,551,695,465	353,551,695,465	609,828,073,202	609,828,073,202
	<b>2,441,738,162,722</b>	<b>2,441,738,162,722</b>	<b>2,925,345,402,796</b>	<b>2,925,345,402,796</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

Mẫu số B 09a-I

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

	Số đầu kỳ VND	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ VND
		Phát sinh tăng VND	Phát sinh giảm VND	
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	17,913,311,727	62,809,568,087	69,478,397,033	11,244,482,781
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29,024,888,905	6,666,100,348	6,828,356,245	28,862,633,008
Thuế thu nhập cá nhân	2,900,000	5,486,072	-	8,386,072
Khác	1,300,577,925	1,384,775,655	619,205,392	2,066,148,188
<b>Cộng</b>	<b>48,241,678,557</b>	<b>70,865,930,162</b>	<b>76,925,958,670</b>	<b>42,181,650,049</b>

	Số đầu kỳ VND	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ VND
		Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	
<b>b) Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	61,053,592,856	339,970,429,140	340,365,313,708	60,658,708,288
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100,346,124,202	109,834,071,868	158,168,071,680	52,012,124,390
Thuế thu nhập cá nhân	16,216,152,105	19,814,310,381	30,531,233,803	5,499,228,683
Thuế tài nguyên	3,113,443,927	28,156,111,609	25,398,695,784	5,870,859,752
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	41,807,696,566	14,684,033,110	11,712,534,998	44,779,194,678
Khác	169,684,848,139	186,528,939,285	305,003,884,948	51,209,902,476
<b>Cộng</b>	<b>392,221,857,795</b>	<b>698,987,895,393</b>	<b>871,179,734,921</b>	<b>220,030,018,267</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Trích trước hoạt động kinh doanh	773,719,553,024	667,573,771,742
- Trích trước lãi sử dụng vốn	11,587,892,729	16,176,646,253
- Trích trước khác	96,778,050,207	92,488,188,599
	<b>882,085,495,960</b>	<b>776,238,606,594</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	92,759,843,990	75,928,334,394
Chi phí phải trả dài hạn khác	14,620,136,000	21,839,094,357
	<b>107,379,979,990</b>	<b>97,767,428,751</b>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện tại Công ty Mẹ	41,290,384,486	29,000,166,037
- Cho thuê văn phòng, căn hộ tại dự án Trung tâm thương mại Chợ Mơ	19,222,169,349	25,629,559,134
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	28,769,517,148	4,879,753,240
	<b>89,282,070,983</b>	<b>59,509,478,411</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện tại Công ty Mẹ	274,031,614,596	262,444,343,380
- Cho thuê văn phòng tại Công ty CPXD số 9		49,379,948,234
- Cho thuê văn phòng, căn hộ tại dự án Trung tâm thương mại Chợ Mơ	918,795,591,818	931,610,371,382
- Doanh thu chưa thực hiện khác	125,411,066,075	157,959,543,484
	<b>1,318,238,272,489</b>	<b>1,401,394,206,480</b>



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT,	12,289,252,784	9,277,497,938
- Phải trả về cổ phần hoá	34,580,000	125,023,192
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3,423,489,790	3,110,965,700
- Phải trả Ngân sách tiền đất dự án dự	141,786,729,072	141,786,729,072
- Phải trả cổ tức cho các cổ đông	55,887,643,431	4,424,945,210
- Lãi vay phải trả	65,191,086,154	12,696,489,021
- Kinh phí bảo trì nhà chung cư	48,298,582,040	89,867,315,653
- Phải trả khác tại Công ty CPXD số 1	74,084,632,900	45,174,980,944
- Phải trả khác tại Công ty CPXD số 2	132,942,512,203	160,580,607,821
- Phải trả khác tại Công ty CPXD số 9	28,199,594,463	25,849,772,496
- Phải trả khác tại Công ty Vinaconex ITC	108,778,989,379	91,631,998,131
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	339,650,099,927	316,627,141,482
	<b>1,010,567,192,143</b>	<b>901,153,466,660</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4,387,600,015	2,581,852,661
Các khoản khác	243,000,000	2,085,806,084
	<b>4,630,600,015</b>	<b>4,667,658,745</b>

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

**a) Ngắn hạn**

	Số đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
	Giá trị/Số có	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có
	khả năng trả nợ			khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức tín dụng	1,914,702,881,612	2,922,274,019,002	2,347,410,889,171	2,489,566,011,443
- Vay ngắn hạn cá nhân	5,344,365,300	14,683,300,000	4,645,365,300	15,382,300,000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	185,446,330,466	61,080,542,023	100,757,179,445	145,769,693,044
	<b>2,105,493,577,378</b>	<b>2,998,037,861,025</b>	<b>2,452,813,433,916</b>	<b>2,650,718,004,487</b>

**b) Dài hạn**

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	Giá trị/Số có	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có
	khả năng trả nợ			khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	1,475,692,048,116	94,673,476,600	114,349,907,359	1,456,015,617,357
	<b>1,475,692,048,116</b>	<b>94,673,476,600</b>	<b>114,349,907,359</b>	<b>1,456,015,617,357</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-**

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Nguồn kinh phí VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>4,417,106,730,000</b>	<b>355,262,038,872</b>	<b>7,047,917,556</b>	<b>510,753,513,542</b>	<b>3,636,979,323</b>	<b>1,087,850,623,015</b>	<b>1,347,686,948,604</b>	<b>106,860,898,693</b>	<b>7,836,205,649,605</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	469,128,559,793	95,573,950,036	-	564,702,509,829
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	446,540,165,671	-	(446,540,165,671)	(8,585,764,749)	-	(8,585,764,749)
Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách	-	-	-	-	-	(1,886,897,837)	(513,102,163)	-	(2,400,000,000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(69,375,255,017)	(34,425,841,068)	-	(103,801,096,085)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(176,684,269,200)	(178,196,273,526)	-	(354,880,542,726)
Giảm khác	-	(157,136,872)	(569,954,447)	(10,699,301,106)	(394,162,723)	-	(35,607,006,107)	-	(47,427,561,255)
Phân loại lại sang vốn khác	-	-	4,826,128,791	(4,826,128,791)	-	1,930,505,359	-	1,522,271,095	3,452,776,454
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>4,417,106,730,000</b>	<b>355,104,902,000</b>	<b>11,304,091,900</b>	<b>941,768,249,316</b>	<b>3,242,816,600</b>	<b>864,423,100,442</b>	<b>1,185,932,911,028</b>	<b>108,383,169,788</b>	<b>7,887,265,971,074</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>4,417,106,730,000</b>	<b>355,104,902,000</b>	<b>52,104,091,900</b>	<b>941,768,249,316</b>	<b>3,242,816,600</b>	<b>857,878,516,469</b>	<b>1,265,055,952,665</b>	<b>107,204,705,429</b>	<b>7,999,465,964,379</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	469,128,559,793	65,981,757,512	-	535,110,317,305
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	347,075,037	-	(347,075,037)	-	-	-
Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách	-	-	-	-	-	(2,023,598,478)	(734,169,520)	-	(2,757,767,998)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(34,746,324,180)	(9,386,698,861)	-	(44,133,023,041)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	7,087,500,000	-	-	(7,087,500,000)	-	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(441,710,673,000)	(72,350,497,500)	-	(514,061,170,500)
Giảm khác	-	-	-	(227,718,883)	-	-	(1,618,994,794)	-	(1,846,713,677)
Tăng khác	-	-	-	-	156,842,588	8,097,906,883	10,952,722,549	428,480,718	19,635,952,738
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>4,417,106,730,000</b>	<b>355,104,902,000</b>	<b>59,191,591,900</b>	<b>941,887,605,470</b>	<b>3,399,659,188</b>	<b>849,189,812,450</b>	<b>1,257,900,072,051</b>	<b>107,633,186,147</b>	<b>7,991,413,559,206</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG ĐẦU NĂM (Tiếp theo)**

**Cổ phiếu**

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

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

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	3,109,288,053,347	4,072,331,774,069
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1,362,002,301,314	810,689,400,563
Doanh thu sản xuất công nghiệp	851,743,495,486	809,595,480,402
Doanh thu hoạt động giáo dục	114,265,200,258	59,847,588,357
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	804,391,606,311	628,317,676,920
	<b>6,241,690,656,716</b>	<b>6,380,781,920,311</b>

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp	3,002,706,841,726	3,887,239,027,121
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1,039,688,712,803	637,723,494,813
Giá vốn sản xuất công nghiệp	581,826,853,471	548,665,550,062
Giá vốn hoạt động giáo dục	86,611,537,842	51,769,011,678
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	600,220,898,691	486,723,200,867
	<b>5,311,054,844,533</b>	<b>5,612,120,284,542</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	149,927,834,593	124,628,612,671
Lãi chênh lệch tỷ giá	5,905,651,814	18,881,111,832
Cổ tức được chia	773,028,800	907,807,040
Lãi từ thanh lý công ty liên kết		3,661,920,000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4,755,851,345	26,270,937,922
	<b>161,362,366,552</b>	<b>174,350,389,465</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	185,462,259,330	208,089,815,709
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(7,264,641,007)	13,839,286,832
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5,012,023,185	888,464,243
Lỗ thanh lý đầu tư tài chính	21,066,500,000	
Chi phí tài chính khác	26,459,432,728	1,486,056,275
	<b>230,735,574,236</b>	<b>224,303,623,059</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	20,658,471,030	20,854,460,814
Chi phí nguyên vật liệu	16,712,620,437	17,539,132,276
Chi phí môi giới bất động sản		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8,343,579,790	4,653,047,268
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,544,708,881	1,626,251,250
Chi phí bằng tiền khác	12,909,242,099	1,251,241,989
	<b>61,168,622,237</b>	<b>45,924,133,597</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	171,296,285,009	167,785,342,224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23,916,043,508	19,597,973,345
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17,842,975,616	15,673,743,633
Phân bổ lợi thế thương mại	8,404,621,534	
Chi phí đồ dùng văn phòng	5,362,364,456	1,957,586,312
Thuế, phí và lệ phí	6,680,697,825	2,305,350,614
Chi phí nguyên vật liệu	2,314,957,700	2,934,397,644
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	28,640,998,780	18,668,958,862
Chi phí bằng tiền khác	60,328,848,084	70,114,778,590
	<b>324,787,792,512</b>	<b>299,038,131,224</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
<b>Thu nhập khác</b>		
Điều chỉnh khoản bảo hành phải trả Dự án N05	61,111,863,613	-
Lãi do thanh lý tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang	17,865,266,363	15,053,699,547
Các khoản khác	29,504,079,927	21,390,125,503
	<b>108,481,209,903</b>	<b>36,443,825,050</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	647,001,869	54,120,852
Các khoản khác	15,526,300,805	21,956,025,052
	<b>16,173,302,674</b>	<b>22,010,145,904</b>

  
 Nguyễn Lê Thu Hiền  
 Người lập biểu

  
 Đặng Thanh Huấn  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Xuân Đông  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2019