CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101051096
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2021.03.15 09:17:43+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

đã được kiểm toán

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	**2 – 3**
Báo cáo kiểm toán độc lập	**4 – 5**
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	**6 – 37**
Bảng cân đối kế toán	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 – 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần tiền thân là Công ty Xây dựng số 9 được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định số 129/BXD-TC ngày 15 tháng 11 năm 1977 của Bộ xây dựng.

Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103007318 ngày 08 tháng 4 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần 01 đến lần thứ 08 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Văn phòng Công ty trong năm là:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng nhà ở, các công trình giao thông, thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, các công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ nội ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng;
- Khai thác kinh doanh nước sạch, năng lượng điện;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải, dịch vụ trông giữ xe.

Trụ sở chính của Văn phòng Công ty đặt tại: Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2020
Ông Phạm Thái Dương	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ông Nguyễn Xuân Đông	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 5 năm 2020
Ông Dương Văn Mậu	Ủy viên	
Ông Bùi Huy Thái	Ủy viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Trần Thạch Tân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2021
Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ông Bùi Huy Thái	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2021
Ông Đoàn Ngọc Ba	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chu Tùng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Mai Xuân Toàn	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2020
Bà Lại Thị Lan	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Văn phòng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Văn phòng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2021

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0101769109 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Trần Thạch Tân

Số : 47/2021/BCKT-AASCN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 được lập ngày 05 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Văn phòng Công ty chưa ghi nhận đầy đủ giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu đã ghi nhận của một số công trình xây dựng với số tiền là 111.074.111.691 đồng theo các quy định kế toán hiện hành tại Việt Nam. Nếu phản ánh đầy đủ giá vốn của các công trình trên thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" sẽ tăng lên là 111.074.111.691 đồng, chỉ tiêu "Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ giảm đi tương ứng. Đồng thời, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, chỉ tiêu "Hàng tồn kho" sẽ giảm đi 111.074.111.691 đồng và lỗ lũy kế sẽ tăng thêm 111.074.111.691 đồng.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Văn phòng Công ty đang trích lập thiếu dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền 10.021.116.099 đồng. Nếu thực hiện trích lập dự phòng bổ sung nợ phải thu khó đòi sẽ làm cho các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh gồm: "Chi phí quản lý doanh nghiệp" tăng lên với số tiền 10.021.116.099 đồng, "Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế" giảm đi với số tiền 10.021.116.099 đồng. Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán gồm: "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" tăng lên số tiền 10.021.116.099 đồng và lỗ lũy kế sẽ tăng thêm 10.021.116.099 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 tại ngày 30 tháng 3 năm 2020 như sau:

- Kiểm toán viên ngoại trừ về việc Công ty chưa ghi nhận đầy đủ giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu đã ghi nhận của một số công trình xây dựng với số tiền là 29.502.913.821 đồng theo các quy định kế toán hiện hành ở Việt Nam. Các tài liệu tại Công ty cho thấy, nếu phản ánh đầy đủ giá vốn của các công trình trên thì trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" sẽ giảm đi 23.742.253.873 đồng, "Chi phí phải trả ngắn hạn" sẽ tăng lên 5.760.659.948 đồng và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" sẽ giảm đi 29.502.913.821 đồng dẫn tới chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" chuyển thành lỗ lũy kế là 28.592.526.750 đồng. Đồng thời, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" sẽ tăng lên là 29.502.913.821 đồng, chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ giảm đi tương ứng và chuyển từ "Lợi nhuận kế toán trước thuế" thành lỗ trước thuế là 19.389.746.260 đồng.
- Kiểm toán viên ngoại trừ về việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư khoản trả trước cho người bán ngắn hạn bao gồm khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông với số tiền là 1.488.996.000 đồng đã tồn đọng lâu ngày, kiểm toán viên không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của khoản thu này. Theo đó, Kiểm toán viên không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh các số liệu này hay không.

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2021

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt	
Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Bùi Ngọc Vương	**Nguyễn Huy Hoàng**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0941-2018-152-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4531-2018-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.179.942.487.558**	**1.371.174.494.576**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**3.569.199.385**	**18.024.596.009**
1.	Tiền	111	V.01	3.569.199.385	18.024.596.009
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**V.02**	**21.700.000.000**	**2.000.000.000**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.700.000.000	2.000.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**810.096.911.278**	**908.347.928.239**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	717.407.934.124	745.612.828.212
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	9.327.155.056	26.052.632.839
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	12.568.640.251
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	2.419.615.028	7.069.615.028
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	94.349.239.659	130.909.299.060
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(13.407.032.589)	(13.865.087.151)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.08**	**344.517.622.133**	**441.403.667.156**
1.	Hàng tồn kho	141		344.517.622.133	441.403.667.156
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**58.754.762**	**1.398.303.172**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	58.754.762	1.398.303.172
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**63.705.547.584**	**86.816.719.033**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		-	-
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**33.626.052.346**	**41.169.618.247**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	33.114.166.202	40.633.523.805
	- Nguyên giá	*222*		*141.909.996.140*	*152.807.298.066*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(108.795.829.938)*	*(112.173.774.261)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	511.886.144	536.094.442
	- Nguyên giá	*228*		*662.200.000*	*662.200.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		*(150.313.856)*	*(126.105.558)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**V.11**	**25.835.410.966**	**33.508.903.024**
1.	Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(178.791.560.137)	(171.118.068.079)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		-	-
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**V.02**	**313.866.000**	**313.866.000**
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.800.000.000	1.800.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.486.134.000)	(1.486.134.000)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**3.930.218.272**	**11.824.331.762**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	2.950.447.939	10.844.561.429
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		979.770.333	979.770.333
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.243.648.035.142**	**1.457.991.213.609**

VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9
Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.089.209.664.339**	**1.282.672.283.815**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.088.234.016.394**	**1.281.477.314.389**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	329.975.732.431	384.966.213.741
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	83.412.991.820	92.810.409.749
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	16.641.951.020	4.258.248.561
4.	Phải trả người lao động	314		10.324.376.075	24.828.217.308
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	150.010.245.334	162.843.905.804
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		819.944.353	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	2.412.302.508	2.027.116.547
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	63.430.160.943	41.333.088.815
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	430.603.831.351	567.643.133.305
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		602.480.559	766.980.559
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**975.647.945**	**1.194.969.426**
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.19	975.647.945	1.194.969.426
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**154.438.370.803**	**175.318.929.794**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.20**	**154.438.370.803**	**175.318.929.794**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*120.000.000.000*	*120.000.000.000*
	- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		34.843.684.000	34.843.684.000
5.	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		21.826.168.646	21.826.168.646
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(19.045.312.223)	1.835.246.768
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.835.246.768*	*924.217.702*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*(20.880.558.991)*	*911.029.066*
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.243.648.035.142**	**1.457.991.213.609**

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lưu Thị Luyến	Mai Xuân Toàn	Trần Thạch Tân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.01**	**749.165.745.290**	**1.074.503.478.578**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**749.165.745.290**	**1.074.503.478.578**
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	726.246.056.461	1.014.975.524.568
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**22.919.688.829**	**59.527.954.010**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	5.568.600.930	6.555.925.533
7.	Chi phí tài chính	22	VI.04	27.789.069.374	27.308.204.836
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*25.268.831.403*	*24.914.405.691*
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.07	10.172.727	40.000.000
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	22.637.826.898	26.389.044.945
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(21.948.779.240)**	**12.346.629.762**
11.	Thu nhập khác	31	VI.05	1.528.312.770	646.598.576
12.	Chi phí khác	32	VI.06	394.594.541	2.879.418.782
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**1.133.718.229**	**(2.232.820.206)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(20.815.061.011)**	**10.113.809.556**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	65.497.980	9.565.065.968
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.09	-	(362.285.478)
17.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**(20.880.558.991)**	**911.029.066**

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lưu Thị Luyến	Mai Xuân Toàn	Trần Thạch Tân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***(20.815.061.011)***	***10.113.809.556***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		13.814.345.435	37.977.088.381
-	Các khoản dự phòng	03		(458.054.562)	200.887.911
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.616.836.855)	(6.833.198.260)
-	Chi phí lãi vay	06		25.268.831.403	24.914.405.691
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***15.193.224.410***	***66.372.993.279***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		98.819.920.191	(106.433.056.032)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		96.886.045.023	102.946.601.020
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(56.458.249.420)	(182.880.748.134)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.233.661.900	3.929.751.068
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(25.134.897.485)	(25.274.728.969)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(9.080.385.693)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(164.500.000)	(329.050.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***138.375.204.619***	***(150.748.623.461)***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	(70.100.000)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		2.806.818.182	277.272.727
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21.700.000.000)	-
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	3.000.000.000
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.101.882.529	2.171.165.152
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(15.791.299.289)***	***5.378.337.879***

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		332.757.376.102	776.464.770.760
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(469.796.678.056)	(693.028.404.197)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(10.525.680.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(137.039.301.954)***	***72.910.686.563***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(14.455.396.624)**	**(72.459.599.019)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**18.024.596.009**	**90.484.195.028**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**		**3.569.199.385**	**18.024.596.009**

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lưu Thị Luyến	Mai Xuân Toàn	Trần Thạch Tân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty Cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Văn phòng Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp, cung cấp dịch vụ và thương mại.

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Văn phòng Công ty trong năm là:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng nhà ở, các công trình giao thông, thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, các công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ nội ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng;
- Khai thác kinh doanh nước sạch, năng lượng điện;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải, dịch vụ trông giữ xe.

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Văn phòng Công ty không quá 12 tháng.

05. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 01 đơn vị thành viên là chi nhánh hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 tại Ninh Bình	Phố Phúc Trì, Phường Nam Thành, TP Ninh Bình tỉnh Ninh Bình

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

01. Năm tài chính

Năm tài chính của Văn phòng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài Chính, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

02. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

02. 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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng 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 này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

03. Các khoản nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc của 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 nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc cho các khoản mà tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi như đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

04. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

05. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 – 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	05 – 25 năm
- Phần mềm máy tính	10 năm
- Quyền sử dụng đất	47 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	20 năm

06. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

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

- Máy móc, thiết bị	10 – 20 năm
- Nhà cửa	47 năm

07. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

08. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

09. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Văn phòng Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Văn phòng Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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 các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng mà Công ty đang thực hiện quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

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

13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán, cung cấp và hoàn thành trong năm.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí mua hàng trả chậm.

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

01. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	70.352.055	296.297.572
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.498.847.330	17.728.298.437
Cộng	**3.569.199.385**	**18.024.596.009**

02. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư ngắn hạn	***21.700.000.000***	***21.700.000.000***	***2.000.000.000***	***2.000.000.000***
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	21.700.000.000	21.700.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	**21.700.000.000**	**21.700.000.000**	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**

(*): Là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 6,5%/năm đến 6,8%/năm. Các khoản tiền gửi này đang đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

b. Đầu tư góp vốn vào 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*
- Đầu tư vào đơn vị khác	***1.800.000.000***	***(1.486.134.000)***		***1.800.000.000***	***(1.486.134.000)***	
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	1.250.000.000	(1.250.000.000)	(*)	1.250.000.000	(1.250.000.000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	550.000.000	(236.134.000)	(*)	550.000.000	(236.134.000)	(*)
Cộng	**1.800.000.000**	**(1.486.134.000)**		**1.800.000.000**	**(1.486.134.000)**	

(*): Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính Văn phòng Công ty bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này.

Đơn vị tính: VND

03. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	***717.407.934.124***	***745.612.828.212***
- Ban Điều hành Thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	260.574.135.378	260.574.135.378
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long	70.479.805.546	74.405.022.343
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	33.195.180.591	71.414.600.470
- Công ty Cổ phần ADG Holding	28.681.993.100	34.634.244.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	16.032.686.056	19.732.686.056
- Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm	29.630.955.657	19.323.697.173
- Công ty Cổ phần Xi măng Xuân Thành	55.659.533.700	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	23.666.547.099	43.101.055.092
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	199.487.096.997	222.427.387.700
Cộng	**717.407.934.124**	**745.612.828.212**

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	***285.307.517.660***	***322.179.336.046***
- Ban Điều hành Thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	260.574.135.378	260.574.135.378
- Công ty Cổ phần Vimeco	736.335.082	14.105.325.430
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	23.666.547.099	43.101.055.092
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	4.027.745.281
- Ban Quản lý Dự án Xây dựng Đại học quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh	70.817.320	70.817.320
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	116.779.000	116.779.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	110.940.000	110.940.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 11		40.574.764
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	31.963.781	31.963.781
Cộng	**285.307.517.660**	**322.179.336.046**

04. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	***9.327.155.056***	***26.052.632.839***
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	4.803.203.987	4.803.203.987
- Công ty TNHH sản xuất và thương mại Bùi Gia Trang	1.500.000.000	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	3.023.951.069	21.249.428.852
Cộng	**9.327.155.056**	**26.052.632.839**

Đơn vị tính: VND

b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	***768.000***	***768.000***
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	768.000	768.000
Cộng	**768.000**	**768.000**

05. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	***2.419.615.028***	-	***7.069.615.028***	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư Xây dựng và ứng dụng công nghệ mới	850.000.000	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	1.569.615.028	-	1.569.615.028	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	-	4.500.000.000	-
Cộng	**2.419.615.028**	-	**7.069.615.028**	-

06. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	***94.349.239.659***	-	***130.909.299.060***	-
- Tạm ứng	20.381.203.667	-	28.329.434.829	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	866.473.310	-	32.566.473.310	-
- Phải thu khác	73.101.562.682	-	70.013.390.921	-
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	*27.876.486.607*	-	*26.146.760.579*	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	*35.139.704.329*	-	*32.870.125.069*	-
+ Các khoản phải thu khác	*10.085.371.746*	-	*10.996.505.273*	-
Cộng	**94.349.239.659**	-	**130.909.299.060**	-

Đơn vị tính: VND

07. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Ngắn hạn	***14.866.671.353***	***(13.407.032.589)***	***1.459.638.764***	***13.987.675.353***	***(13.865.087.151)***	***122.588.202***
- Công ty Cổ phần Cosevco 6	9.261.176.023	(9.261.176.023)	-	9.871.176.023	(9.748.587.821)	122.588.202
- Các công ty khác	5.605.495.330	(4.145.856.566)	1.459.638.764	4.116.499.330	(4.116.499.330)	-
Cộng	**14.866.671.353**	**(13.407.032.589)**	**1.459.638.764**	**13.987.675.353**	**(13.865.087.151)**	**122.588.202**

08. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	215.974.229	-	1.947.842.529	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	31.927.273	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	344.301.647.904	-	439.423.897.354	-
Cộng	**344.517.622.133**	**-**	**441.403.667.156**	**-**

Đơn vị tính: VND

09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	***19.000.547.569***	***102.640.780.431***	***17.583.416.899***	***8.887.240.728***	***4.695.312.439***	***152.807.298.066***
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Trình bày lại khoản mục	-	396.812.500	(396.812.500)	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(9.263.069.731)	(1.634.232.195)	-	-	(10.897.301.926)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	***19.000.547.569***	***93.774.523.200***	***15.552.372.204***	***8.887.240.728***	***4.695.312.439***	***141.909.996.140***
II. Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	***11.278.831.300***	***72.652.665.965***	***15.895.291.280***	***8.486.912.394***	***3.860.073.322***	***112.173.774.261***
- Khấu hao trong năm	401.867.983	4.867.739.299	508.256.174	202.441.501	136.340.122	6.116.645.079
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(7.860.357.207)	(1.634.232.195)	-	-	(9.494.589.402)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	***11.680.699.283***	***69.660.048.057***	***14.769.315.259***	***8.689.353.895***	***3.996.413.444***	***108.795.829.938***
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	***7.721.716.269***	***29.988.114.466***	***1.688.125.619***	***400.328.334***	***835.239.117***	***40.633.523.805***
2. Tại ngày cuối năm	***7.319.848.286***	***24.114.475.143***	***783.056.945***	***197.886.833***	***698.898.995***	***33.114.166.202***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 55.557.826.873 đồng.

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá				
Số dư đầu năm	***500.000.000***	***109.200.000***	***53.000.000***	***662.200.000***
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	***500.000.000***	***109.200.000***	***53.000.000***	***662.200.000***
II. Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	***6.644.148***	***92.805.040***	***26.656.370***	***126.105.558***
- Khấu hao trong năm	10.638.298	10.920.000	2.650.000	24.208.298
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	***17.282.446***	***103.725.040***	***29.306.370***	***150.313.856***
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu năm	***493.355.852***	***16.394.960***	***26.343.630***	***536.094.442***
2. Tại ngày cuối năm	***482.717.554***	***5.474.960***	***23.693.630***	***511.886.144***

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư	**204.626.971.103**	-	-	**204.626.971.103**
- Nhà	152.934.601.651	-	-	152.934.601.651
- Máy móc, thiết bị	51.692.369.452	-	-	51.692.369.452
II. Giá trị hao mòn luỹ kế	**171.118.068.079**	**7.673.492.058**	-	**178.791.560.137**
- Nhà	123.052.396.365	6.713.604.708	-	129.766.001.073
- Máy móc, thiết bị	48.065.671.714	959.887.350	-	49.025.559.064
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	**33.508.903.024**	-	**7.673.492.058**	**25.835.410.966**
- Nhà	29.882.205.286	-	6.713.604.708	23.168.600.578
- Máy móc, thiết bị	3.626.697.738	-	959.887.350	2.666.810.388

Đơn vị tính: VND

12. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	***58.754.762***	***1.398.303.172***
- Trả trước phí bảo hiểm	52.746.428	116.041.990
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	6.008.334	1.254.708.402
- Các khoản khác	-	27.552.780
b. Dài hạn	***2.950.447.939***	***10.844.561.429***
- Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	2.495.411.710	9.304.935.129
- Chi phí sửa chữa lớn	363.563.888	1.333.548.780
- Các khoản khác	91.472.341	206.077.520
Cộng	**3.009.202.701**	**12.242.864.601**

Đơn vị tính: VND

13. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn	**567.643.133.305**	**567.643.133.305**	**332.757.376.102**	**469.796.678.056**	**430.603.831.351**	**430.603.831.351**
- Vay ngân hàng	***399.763.133.305***	***399.763.133.305***	***332.757.376.102***	***466.296.678.056***	***266.223.831.351***	***266.223.831.351***
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây[(a)]	149.972.673.976	149.972.673.976	270.151.555.621	295.427.784.872	124.696.444.725	124.696.444.725
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy[(b)]	99.869.173.677	99.869.173.677	37.173.067.217	57.483.188.989	79.559.051.905	79.559.051.905
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long[(c)]	149.921.285.652	149.921.285.652	25.432.753.264	113.385.704.195	61.968.334.721	61.968.334.721
- Vay đối tượng khác	***167.880.000.000***	***167.880.000.000***	-	***3.500.000.000***	***164.380.000.000***	***164.380.000.000***
+ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam[(d)]	164.380.000.000	164.380.000.000	-	-	164.380.000.000	164.380.000.000
+ Các đối tượng khác	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-	-
Cộng	**567.643.133.305**	**567.643.133.305**	**332.757.376.102**	**469.796.678.056**	**430.603.831.351**	**430.603.831.351**

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

[(a)]: Là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2020/178628/HĐTD ngày 01 tháng 10 năm 2020, hạn mức tín dụng là 350 tỷ. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 31 tháng 8 năm 2021. Lãi suất từ 6,2%/năm đến 6,5%/năm được xác định trong từng khế ước nhận nợ theo chế độ lãi suất của ngân hàng từng kỳ. Hợp đồng này được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây với số tiền 17 tỷ đồng và một phần bằng tài sản cố định với giá trị còn lại là: 22,1 tỷ đồng.

[(b)]: Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2020/178628/HĐTDHM ngày 30 tháng 09 năm 2020, hạn mức tín dụng cho vay ngắn hạn và mở L/C là 100 tỷ đồng và hạn mức bảo lãnh là 100 tỷ đồng. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 31 tháng 8 năm 2021. Lãi suất từ 6,5%/năm đến 8,6%/năm được xác

định trong từng khế ước nhận nợ theo chế độ lãi suất của ngân hàng từng kỳ. Hợp đồng này được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy với số tiền 4,7 tỷ đồng và một phần bằng tài sản cố định với giá trị còn lại là: 4,2 tỷ đồng.

(c) : Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng vay hạn mức số 2712/2018/HĐCVHM/NHCT326 - VC9 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 0502/2020-HĐCV- SĐBS12/NHCT326 - VC9; và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 2904/2020 - HĐCV - SĐBS12/NHCT326 - VC9, hạn mức tín dụng là 140 tỷ đồng. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp và phục vụ hoạt động chi trả lương và các chi phí hợp lý khác cho cán bộ khối văn phòng, quản lý. Thời hạn duy trì hạn mức hết 31/05/2020. Lãi suất từ 7%/năm đến 7,2%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng một phần tài sản cố định có giá trị còn lại là: 32,7 tỷ.

(d) : Là khoản Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam cho vay để thực hiện Dự án "Khu đô thị mới Bắc An Khánh".

Đơn vị tính: VND

14. Phải trả người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	***329.975.732.431***	***329.975.732.431***	***384.966.213.741***	***384.966.213.741***
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	55.320.275.133	55.320.275.133	60.403.869.977	60.403.869.977
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	54.670.316.435	54.670.316.435	54.710.923.435	54.710.923.435
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Thịnh	37.552.883.100	37.552.883.100	-	-
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	182.432.257.763	182.432.257.763	269.851.420.329	269.851.420.329
Cộng	**329.975.732.431**	**329.975.732.431**	**384.966.213.741**	**384.966.213.741**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	-	-	309.801.700	309.801.700
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	-	271.734.524	271.734.524
- Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	-	1.411.756.967	1.411.756.967
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	3.291.302.119	3.291.302.119	3.078.655.378	3.078.655.378
- Công ty Cổ phần Vimeco	-	-	7.229.491.499	7.229.491.499
Cộng	**3.291.302.119**	**3.291.302.119**	**12.301.440.068**	**12.301.440.068**

Đơn vị tính: VND

15. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	***83.412.991.820***	***83.412.991.820***	***92.810.409.749***	***92.810.409.749***
- Công ty Cổ phần Ô tô Toyota Tây Bắc	-	-	8.769.300.000	8.769.300.000
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Viêng Chăn	-	-	5.894.923.426	5.894.923.426
- Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp TP Hà Nội	-	-	2.054.077.382	2.054.077.382
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Syrena Việt Nam	2.180.875.512	2.180.875.512	2.180.875.512	2.180.875.512
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568	6.061.214.568	6.061.214.568
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	75.170.901.740	75.170.901.740	67.850.018.861	67.850.018.861
Cộng	**83.412.991.820**	**83.412.991.820**	**92.810.409.749**	**92.810.409.749**

b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568	6.061.214.568	6.061.214.568
Cộng	**6.061.214.568**	**6.061.214.568**	**6.061.214.568**	**6.061.214.568**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	-					
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	3.796.315.637	24.626.977.685	12.385.895.918	-	16.037.397.404
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	149.910.476	65.497.980		-	215.408.456
- Thuế thu nhập cá nhân	-	284.057.480	333.160.782	321.536.050	-	295.682.212
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	15.810.024.917	15.810.024.917	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	27.964.968	119.249.482	53.751.502	-	93.462.948
Cộng	**-**	**4.258.248.561**	**40.954.910.846**	**28.571.208.387**	**-**	**16.641.951.020**

Đơn vị tính: VND

17. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	***150.010.245.334***	***162.843.905.804***
- Chi phí lãi vay	316.068.048	449.816.085
- Chi phí đất thương phẩm[(a)]	73.286.497.549	73.286.497.549
- Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chi Đông[(b)]	50.629.334.146	50.629.334.146
- Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà Dự án Nghi Phú[(b)]	4.704.192.309	4.704.192.309
- Trích trước chi phí hạ tầng Khu nhà ở Ninh Bình[(b)]	670.399.065	670.399.065
- Chi phí trích trước tiền sử dụng đất khu đô thị Nghi Phú[(c)]	-	13.881.600.000
- Chi phí phải trả về xây lắp[(d)]	20.075.327.021	18.285.556.025
- Các khoản trích trước khác	328.427.196	936.510.625
Cộng	**150.010.245.334**	**162.843.905.804**

[(a)]: Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Chi phí này thể hiện số tiền Văn phòng Công ty ước tính sẽ trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho giá trị đất thương phẩm đã được phản ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Văn phòng Công ty.

[(b)]: Các chi phí này phản ánh chi phí xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà theo dự toán nhưng chưa phát sinh và được Văn phòng Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán hạ tầng và nhà ở cho khách hàng.

[(c)]: Phản ánh tiền sử dụng thửa đất tại dự án Nghi Phú, tỉnh Nghệ An theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2210/TB-CCT ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Cục thuế tỉnh Nghệ An.

[(d)]: Chi phí phải trả về xây lắp phản ánh giá trị khối lượng công việc đã hoàn thành phải trả các nhà thầu phụ cho các Dự án thi công đã hoàn thành và ký Biên bản nghiệm thu trong năm.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	***2.412.302.508***	***2.027.116.547***
- Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9	2.412.302.508	2.027.116.547
Cộng	**2.412.302.508**	**2.027.116.547**

Đơn vị tính: VND

19. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	***63.430.160.943***	***41.333.088.815***
- Kinh phí công đoàn	977.551.769	-
- Bảo hiểm xã hội	5.096.276.636	1.182.633.096
- Bảo hiểm y tế	54.519.239	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	28.530.712	-
- Phải trả về cổ phần hóa	34.580.000	34.580.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	571.881.021	-
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	6.426.000	6.426.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	56.660.395.566	40.109.449.719
+ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	*34.138.428.575*	*17.692.179.024*
+ Lãi chậm trả phải trả	*8.167.290.374*	*5.694.349.820*
+ Phải trả tổ đội thi công	*5.635.513.810*	*3.664.673.968*
+ Kinh phí bảo trì	*4.531.194.568*	*4.453.542.377*
+ Đặt cọc mua dự án Khu đô thị mới Chi Đông	*500.000.000*	*500.000.000*
+ Các đối tượng khác	*3.687.968.239*	*8.104.704.530*
b. Dài hạn	***975.647.945***	***1.194.969.426***
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	975.647.945	1.194.969.426
Cộng	**64.405.808.888**	**42.528.058.241**

Đơn vị tính: VND

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**120.000.000.000**	**34.843.684.000**	**(3.186.169.620)**	**21.826.168.646**	**11.449.897.702**	**184.933.580.728**
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	911.029.066	911.029.066
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	(10.525.680.000)	(10.525.680.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước						
Số dư đầu năm nay	**120.000.000.000**	**34.843.684.000**	**(3.186.169.620)**	**21.826.168.646**	**1.835.246.768**	**175.318.929.794**
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(20.880.558.991)	(20.880.558.991)
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	**120.000.000.000**	**34.843.684.000**	**(3.186.169.620)**	**21.826.168.646**	**(19.045.312.223)**	**154.438.370.803**

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	43.200.000.000	36	43.200.000.000	36
- Các cổ đông khác	76.800.000.000	64	76.800.000.000	64
Cộng	**120.000.000.000**	**100**	**120.000.000.000**	**100**

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	10.525.680.000

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	12.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*12.000.000*	*12.000.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	304.800	304.800
+ Cổ phiếu phổ thông	304.800	304.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.695.200	11.695.200
+ Cổ phiếu phổ thông	*11.695.200*	*11.695.200*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

e. Các quỹ

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	21.826.168.646	21.826.168.646
Cộng	**21.826.168.646**	**21.826.168.646**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	1.444.504.432	1.632.643.332
- Doanh thu hợp đồng xây lắp	709.977.789.624	861.633.254.393
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.743.451.234	73.595.678.902
- Doanh thu bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	-	137.641.901.951
Cộng	**749.165.745.290**	**1.074.503.478.578**

Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	49.962.097.499	37.485.832.016
- Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	167.140.546	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	16.953.490.196
- Công ty Cổ phần Vimeco	661.841.152	632.951.045
Cộng	**50.791.079.197**	**55.072.273.257**

02. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.444.504.432	1.509.565.192
- Giá vốn hợp đồng xây lắp	703.070.450.677	862.848.310.614
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.731.101.352	47.096.625.753
- Giá vốn bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	-	103.521.023.009
Cộng	**726.246.056.461**	**1.014.975.524.568**

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.204.782.528	6.555.925.533
- Lãi trả chậm Dự án Khu đô thị An Khánh	4.363.818.402	-
Cộng	**5.568.600.930**	**6.555.925.533**

04. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	25.268.831.403	24.914.405.691
- Lãi mua hàng trả chậm	2.520.237.971	2.393.799.145
Cộng	**27.789.069.374**	**27.308.204.836**

05. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
- Lãi do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.404.105.658	277.272.727
- Tiền phạt thu được	73.498.788	-
- Các khoản khác	50.708.324	369.325.849
Cộng	**1.528.312.770**	**646.598.576**

Đơn vị tính: VND

06. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Phạt vi phạm về thuế	47.676.447	1.650.954.754
- Các khoản khác	346.918.094	1.228.464.028
Cộng	**394.594.541**	**2.879.418.782**

07. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	***23.612.512.260***	***26.389.044.945***
- Chi phí nhân viên quản lý	12.563.516.226	13.965.576.943
- Chi phí đồ dùng văn phòng	76.313.826	106.770.854
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.484.468.393	1.153.550.507
- Thuế, phí và lệ phí	192.229.525	839.679.324
- Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	524.130.800	200.887.911
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.742.701.554	5.154.326.405
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.029.151.936	4.968.253.001
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh	***10.172.727***	***40.000.000***
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.172.727	40.000.000
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	***(974.685.362)***	-
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(974.685.362)	-
Cộng	**22.647.999.625**	**26.429.044.945**

08. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	5.710.994.498
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	65.497.980	3.854.071.470
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**65.497.980**	**9.565.065.968**

09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(362.285.478)
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	**-**	**(362.285.478)**

Đơn vị tính: VND

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	260.563.665.195	358.561.761.709
- Chi phí nhân công	103.089.378.000	174.925.413.650
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.814.345.435	37.977.088.381
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	267.208.903.615	366.874.921.079
- Chi phí khác bằng tiền	9.095.514.391	20.800.154.626
Cộng	**653.771.806.636**	**959.139.339.445**

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

Không có thông tin.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

02. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay
Tiền lương, thưởng, phụ cấp	2.029.234.417
Cộng	**2.029.234.417**

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cổ đông nắm giữ 36% vốn điều lệ
- Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng và Mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Ban Quản lý Dự án Xây dựng Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
- Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư Xây dựng và ứng dụng công nghệ mới	Công ty cùng hệ thống Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Ngoài các nghiệp vụ phát sinh trong năm đã thuyết minh tại VI.01, còn một số nghiệp vụ phát sinh khác với các bên liên quan khác như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
- Thuê mặt bằng	-	170.945.455
- Thuế phi nông nghiệp kho Sóc Sơn	-	23.097.595
- Chi phí theo hợp đồng Li Xăng	4.288.823.945	3.490.075.455
- Chi phí bảo hành nhà chung cư KĐT An Khánh	2.144.946.844	-
- Tiền thép tại dự án Fuyu Bắc Giang	5.974.255.770	-
Công ty Cổ phần Vimeco		
- Chi phí thi công	2.962.070.909	7.089.429.090
- Chi phí vận chuyển	7.636.364	-

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12		
- Chi phí thi công	1.669.508.812	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25		
- Chi phí thi công	157.654.545	1.006.010.000
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại		
- Chi phí thi công	3.076.241.411	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch		
- Mua hàng	531.638.205	514.621.705
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng và mở rộng đường Láng Hòa Lạc		
- Mua hàng	-	50.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, ngoài số dư đã thuyết minh tại mục số V.03, V.04, V.14 và V.15, Văn phòng Công ty còn công nợ khác với các bên liên quan khác như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11		
- Phải thu ngắn hạn khác	-	1.337.938.310
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn		
- Phải thu ngắn hạn khác	38.500.570	38.500.570
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới		
- Phải thu ngắn hạn khác	400.421.171	297.521.171
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	850.000.000	1.000.000.000
Tổng công nợ phải thu	**1.288.921.741**	**7.173.960.051**
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
- Phải trả ngắn hạn khác	34.138.428.575	17.692.179.024
- Vay và nợ ngắn hạn	164.380.000.000	164.380.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch		
- Chi phí phải trả	41.582.405	44.301.161
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12		
- Chi phí phải trả	1.669.508.812	2.828.631.176

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại		
- Chi phí phải trả	626.373.985	2.809.816.120
Tổng công nợ phải trả	**200.855.893.777**	**187.754.927.481**

03. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

04. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Văn phòng Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty được lập trên cơ sở giả định Văn phòng Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lưu Thị Luyến	Mai Xuân Toàn	Trần Thạch Tân