

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

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Đống Đa,  
CN=TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP  
KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
0100105616

Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2021-03-31 18:40:15  
Foxit Reader Version: 10.0.0

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 72

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 10 được cấp ngày 1 tháng 8 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên	
Ông Bùi Tuấn Anh	Thành viên	
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 7 tháng 9 năm 2020
Ông Thân Thế Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 7 tháng 9 năm 2020

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban	
Ông Chu Quang Minh	Thành viên	
Ông Nguyễn Mạnh Quỳnh	Thành viên	
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Xuân Đai	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 7 tháng 9 năm 2020

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2020

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Đông.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng Công ty.

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ 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 ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trong yếu tố với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.



Tổng mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Xuân Đông *frank*  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021



Số tham chiếu: 61605671/22075343/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 30 tháng 3 năm 2020.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



**Trần Xuân Hòa**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0754-2018-004-1

**Nguyễn Quý Mạnh**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4482-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.397.312.097.528</b>	<b>12.055.094.495.817</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.995.309.859.376</b>	<b>1.342.790.535.647</b>
111	1. Tiền		594.854.639.597	425.703.641.037
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.400.455.219.779	917.086.894.610
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.551.143.358.581</b>	<b>959.157.915.431</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	266.061.423
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(218.748.642)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.551.143.358.581	959.110.602.650
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>7.468.436.870.571</b>	<b>7.303.394.632.328</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	3.204.914.777.825	3.891.524.365.970
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	3.322.201.152.009	1.363.281.570.656
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	790.167.192.635	752.121.424.722
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.683.614.104.181	1.646.008.391.815
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1.533.282.949.545)	(350.363.714.301)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		822.593.466	822.593.466
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.220.137.098.380</b>	<b>2.321.342.453.663</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.253.469.301.303	2.344.839.725.674
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(33.332.202.923)	(23.497.272.011)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>162.284.910.620</b>	<b>128.408.958.748</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.703.384.397	11.580.503.360
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		70.092.617.203	29.924.043.034
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	37.582.280.533	36.944.411.867
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	49.906.628.487	49.960.000.487



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.212.668.453.555</b>	<b>7.263.276.041.746</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>209.833.947.862</b>	<b>587.999.160.453</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		6.366.866.165	1.149.000.911
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	150.000.000.000	-
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn	8	759.500.000	415.980.000.000
216	4. Phải thu dài hạn khác	9	60.342.906.608	185.058.804.453
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10	(7.635.324.911)	(14.188.644.911)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.582.356.154.557</b>	<b>2.441.752.883.790</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.549.975.660.016	2.401.447.796.374
222	Nguyên giá		4.183.533.754.702	4.001.457.392.541
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.633.558.094.686)	(1.600.009.596.167)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	24.255.381.383	29.970.604.564
225	Nguyên giá		56.877.331.314	87.668.021.087
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.621.949.931)	(57.697.416.523)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	8.125.113.158	10.334.482.852
228	Nguyên giá		18.781.779.021	25.183.262.626
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.656.665.863)	(14.848.779.774)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>799.734.384.870</b>	<b>865.671.885.905</b>
231	1. Nguyên giá		1.329.748.543.680	1.528.131.446.166
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(530.014.158.810)	(662.459.560.261)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>850.348.825.391</b>	<b>1.761.374.299.673</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	111.452.599.523	591.355.487.813
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	738.896.225.868	1.170.018.811.860
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.062.466.114.451</b>	<b>869.498.877.695</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	19.1	969.199.418.765	763.728.721.158
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	157.680.520.577	165.378.520.577
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(71.413.824.891)	(63.995.989.040)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		7.000.000.000	4.387.625.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>707.929.026.424</b>	<b>736.978.934.230</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	621.096.942.318	662.463.656.113
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	55.484.893.499	36.855.954.812
268	3. Tài sản dài hạn khác		630.796.954	148.636.364
269	4. Lợi thế thương mại	21	30.716.393.653	37.510.686.941
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>19.609.980.551.083</b>	<b>19.318.370.537.563</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>12.446.775.833.623</b>	<b>11.580.049.997.517</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.992.485.656.269</b>	<b>7.722.679.343.299</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	1.995.626.629.831	2.511.230.581.418
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	2.350.118.933.545	944.016.709.953
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	279.061.062.296	208.993.141.959
314	4. Phải trả người lao động		147.405.519.024	187.564.185.961
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	632.645.467.474	666.086.853.854
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	81.129.487.988	93.124.947.298
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	1.306.420.834.929	854.659.543.344
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	2.140.720.119.017	2.219.609.745.449
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	6.927.916.105	10.168.223.361
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	52.429.686.060	27.225.410.702
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.454.290.177.354</b>	<b>3.857.370.654.218</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	4.109.837.721
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	24	-	107.427.194.960
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	1.250.749.886.435	1.252.926.335.039
337	4. Phải trả dài hạn khác		3.368.433.373	4.587.343.436
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	2.146.351.923.902	2.442.077.557.776
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		175.952.322	175.952.322
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	53.643.981.322	46.066.432.964


Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B01-DN/HN


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.163.204.717.460</b>	<b>7.738.320.540.046</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>31</b>	<b>7.052.571.765.547</b>	<b>7.630.406.066.178</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		355.104.902.000	355.104.902.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		74.352.912.000	58.996.662.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.643.647.604.340)	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		891.897.759.424	906.440.431.255
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		202.743.823	2.608.272.432
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.156.620.907.002	947.536.979.802
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		551.950.754.906	263.957.018.561
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.604.670.152.096	683.579.961.241
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		800.933.415.638	942.612.088.689
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>110.632.951.913</b>	<b>107.914.473.868</b>
431	1. Nguồn kinh phí	29	110.632.951.913	107.914.473.868
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>19.609.980.551.083</b>	<b>19.318.370.537.563</b>

  
Nguyễn Lê Thu Hiền  
Người lập

  
Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	5.551.586.317.863	9.508.205.546.828
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	(150.121.713)	(5.892.201.441)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	5.551.436.196.150	9.502.313.345.387
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33	(4.715.112.309.132)	(8.191.445.918.394)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		836.323.887.018	1.310.867.426.993
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	3.045.771.269.891	249.904.449.229
22	7. Chi phí tài chính	35	(277.124.797.338)	(313.001.373.405)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(255.357.380.678)	(267.452.710.133)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	6.507.461.524	141.175.184.150
25	9. Chi phí bán hàng	34	(61.519.262.549)	(80.374.094.861)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34	(1.506.269.704.238)	(444.971.504.034)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.043.688.854.308	863.600.088.072
31	12. Thu nhập khác	36	97.357.400.043	138.735.026.025
32	13. Chi phí khác	36	(14.247.568.070)	(37.071.432.251)
40	14. Lợi nhuận khác	36	83.109.831.973	101.663.593.774
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.126.798.686.281	965.263.681.846
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(446.890.472.725)	(178.375.999.841)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	38.3	10.407.447.583	(256.706.281)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.690.315.661.139	786.630.975.724
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.604.670.152.096	683.579.961.241
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		85.645.509.043	103.051.014.483
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	40	3.667	1.462
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	40	3.667	1.462



Nguyễn Lê Thu Hiền  
Người lập



Đặng Thanh Hoàn  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020


Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>2.126.798.686.281</b>	<b>965.263.681.846</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		252.416.052.623	311.312.071.012
03	Các khoản dự phòng		1.215.433.224.543	29.353.919.527
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.249.838.550)	1.402.275.547
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.101.654.754.818)	(409.219.074.306)
06	Chi phí lãi vay	35	255.357.380.678	267.452.710.133
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>746.100.750.757</b>	<b>1.165.565.583.759</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.583.800.956.689)	(2.417.726.409.110)
10	Giảm hàng tồn kho		571.273.312.661	177.387.029.493
11	Tăng các khoản phải trả		1.032.531.920.315	31.226.462.486
12	Giảm chi phí trả trước		48.243.832.758	13.087.605.235
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		266.061.423	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(468.264.200.480)	(243.624.919.073)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(364.981.752.063)	(188.826.150.840)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.977.821.779	6.465.539.584
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.557.790.660)	(36.717.854.632)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(25.211.000.199)</b>	<b>(1.493.163.113.098)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(204.525.880.621)	(380.426.284.215)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		76.324.958.220	34.131.111.184
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.596.714.174.956)	(1.124.173.573.755)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.435.597.693.575	1.573.767.948.428
25	Tiền chi đầu tư góp vốn		(643.167.146.730)	(4.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.654.275.945.370	62.872.632.647
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		142.238.830.128	178.513.700.341
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>2.864.030.224.986</b>	<b>340.685.534.630</b>


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(1.643.647.604.340)	-
33	Tiền thu từ đi vay		3.921.448.731.583	7.496.064.323.682
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.286.273.324.333)	(5.826.377.375.127)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(19.040.667.556)	(2.361.188.194)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(158.591.523.895)	(525.633.496.184)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(2.186.104.388.541)	1.141.692.264.177
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		652.714.836.246	(10.785.314.291)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.342.790.535.647	1.353.547.190.840
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(195.512.517)	28.659.098
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.995.309.859.376	1.342.790.535.647

  
Nguyễn Lê Thu Hiền  
Người lập

  
Đặng Thanh Hoàn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 10 được cấp ngày 1 tháng 8 năm 2019.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp của Tổng Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Chu kỳ kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Tổng Công ty là 12 tháng.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị trực thuộc</i>	<i>Địa chỉ</i>
1	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
3	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Xuân Mỹ, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa
4	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá
5	Ban Điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	Khu đô thị Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội
6	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh	Lầu 8, Tòa nhà Vinaconex, 47 Điện Biên Phủ, phường Đakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
7	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 2.978 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 3.802 nhân viên).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty có 26 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (Công ty Vinaconex Đầu tư)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (Công ty Nedi2)	73,24	73,24	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Lào Cai, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng.
3	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (Công ty Vinaconex CM)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp.
4	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (Công ty Lý Thái Tổ)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
5	Công ty Cổ phần Vimeco (Công ty Vimeco)	51,41	51,41	Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (Công ty VCTD)	55,00	55,00	Số 459C, phố Bạch Mai, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Quản lý vận hành trung tâm thương mại và bất động sản cho thuê.
7	Công ty Cổ phần Xây dựng số 25 (Công ty VC25)	51,00	51,00	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
8	Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (Công ty Cơ điện)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Lắp đặt hệ thống điện nước.
9	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (Công ty VC1)	55,14	55,14	D9, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
10	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (Công ty Vinaconex Sài Gòn)	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty có 26 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
11	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (Công ty BOO Sapa)	99,00	99,00	Tầng 4, Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch.
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (Công ty Vinahud)	70,00	70,00	Tòa nhà Vinahud, Đường Trung Yên 9, Khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
13	Công ty Cổ phần Viwaco (Công ty Viwaco)	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch.
14	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (Công ty Vinaconex Dung Quất)	96,02	95,51	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch.
15	Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex (Công ty Vận tải Vinaconex)	59,12	59,12	Tầng 2, toà nhà VIMECO, lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh vận tải.
16	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (Công ty VC17)	82,09	82,09	Số 184, Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
17	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam (Công ty Vinasinco)	75,00	75,00	Số 62, Nguyễn Thị Định, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Cung cấp dịch vụ vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
18	Công ty Cổ phần Xây dựng số 27 (Công ty VC27)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp.
19	Công ty Cổ phần Xây dựng số 16 (Công ty VC16)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
20	Công ty Cổ phần Xây dựng Đà Nẵng (Công ty Vinaconex Đà Nẵng)	73,59	73,59	Số 320, đường 2 tháng 9, phường Hoà Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty có 26 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
21	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (Công ty Vinaconsult)	51,00	51,00	Tầng 4, 5, nhà D9, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Tư vấn thiết kế.
22	Công ty Xây dựng số 4 (Công ty VC4)	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Dakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
23	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện.
24	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (Công ty Bất động sản Vinaconex) (*)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
25	Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội (Công ty Bohemia) (*)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
26	Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại (Công ty Vimeco MT) (*)	76,85	76,85	Số 918 Kim Giang, Khu công nghiệp Cầu Bươu, phường Thanh Liệt, quận Thanh Trì, Hà Nội	Sản xuất, mua bán, chế tạo, lắp đặt các sản phẩm kết cấu thép, máy móc thiết bị, phụ tùng phục vụ cho xây dựng, thủy lợi, thủy điện.

(\*) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư và Công ty Cổ phần Vimeco. Cổ phần của Công ty Vimeco tại Công ty Vimeco MT và toàn bộ số cổ phần của Công ty Bất động sản Vinaconex đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn và trái phiếu phát hành như trình bày tại Thuyết minh số 27.1 và 27.3.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tổng Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tổng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. **CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

2.5 **Cơ sở hợp nhất** (tiếp theo)

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - chi phí thuê thầu phụ và giá vốn nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp thực tế đích danh.

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

##### *Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê (tiếp theo)*

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	4 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 6 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Tổng Công ty phải 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 năm phát sinh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

#### 3.13 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tổng Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng niên độ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư vào liên doanh*

Khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tổng Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư vào liên doanh (tiếp theo)*

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng niên độ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.15 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

Tổng Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tổng Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tổng Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.20 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án đã được nghiệm thu với khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tổng Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

#### 3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tổng Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### **4. CÁC GIAO DỊCH MUA/GÓP VỐN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/MẤT QUYỀN KIỂM SOÁT QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

##### **4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản**

###### *Mua Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc*

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 99,99% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc từ các cổ đông khác. Theo đó, Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đã trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của công ty này là mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tổng Công ty.

Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300502304 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 29 tháng 1 năm 2010, và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 8 ngày 20 tháng 7 năm 2020. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc là đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện. Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc tại số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

##### **4.2 Giao dịch góp vốn trong năm**

###### *Góp vốn thành lập Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc*

Vào ngày 7 tháng 7 năm 2020, Tổng Công ty thực hiện góp vốn để thành lập Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc với số tiền là 46 tỷ VND, tương ứng với 20% vốn góp của công ty này. Theo đó, Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc đã trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này.

###### *Góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest*

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2020, Công ty Vinaconex Đầu tư, một công ty con của Tổng Công ty đã thực hiện góp vốn để thành lập Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest với số tiền góp vốn là 150 tỷ VND, tương ứng với 49% vốn điều lệ của công ty này. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest đã trở thành công ty liên kết của Công ty Vinaconex Đầu tư, đồng thời là công ty liên kết gián tiếp của Tổng Công ty kể từ ngày này.

##### **4.3 Các giao dịch chuyển nhượng quan trọng trong năm**

###### *Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh, một công ty liên doanh của Tổng Công ty*

Ngày 13 tháng 8 năm 2020, Tổng Công ty đã thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh cho một đối tác khác. Theo đó, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã không còn là công ty liên doanh của Tổng Công ty kể từ ngày này. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.

###### *Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex, một công ty liên kết của Tổng Công ty*

Ngày 29 tháng 2 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 15.971.760 cổ phần, tương ứng với 28,02% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex cho các đối tác khác. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex đã không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA/GÓP VỐN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.3 Các giao dịch chuyển nhượng quan trọng trong năm (tiếp theo)**

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam, một công ty con của Tổng Công ty*

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 765.000 cổ phần, tương ứng với 51% vốn điều lệ của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam. Theo đó, Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam đã không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

**4.4 Mất quyền kiểm soát tại các công ty con**

*Mất quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 9*

Vào ngày 1 tháng 1 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 do Tổng Công ty không còn quyền được bổ nhiệm đa số thành viên trong Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của công ty này theo ủy quyền của các cổ đông khác như đã được thực hiện trong năm 2019. Theo đó, Tổng Công ty đã phân loại khoản đầu tư này từ đầu tư vào công ty con sang đầu tư vào công ty liên kết kể từ ngày này.

*Mất quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex*

Theo Nghị quyết số 011/2020/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 10 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Công ty ITC) đã quyết định tăng vốn điều lệ của công ty này lên 1.800 tỷ VND thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các cổ đông bên ngoài. Vào ngày 11 tháng 12 năm 2020, sau khi Công ty ITC hoàn thành đợt tăng vốn này, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này giảm xuống còn 10,71% và theo đó, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá rằng Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty ITC, tuy nhiên vẫn có ảnh hưởng đáng kể tại công ty này (do vẫn tiếp tục có đại diện của Công ty trong Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của công ty này). Theo đó, Tổng Công ty đã phân loại khoản đầu tư vào công ty này từ khoản đầu tư vào công ty con sang đầu tư vào công ty liên kết.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	33.656.453.792	12.878.504.224
Tiền gửi ngân hàng	561.198.185.805	412.825.136.813
Các khoản tương đương tiền (*)	1.400.455.219.779	917.086.894.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.995.309.859.376</u></b>	<b><u>1.342.790.535.647</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,9% đến 3,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 0,8% đến 6%/năm) và trái phiếu có kỳ hạn dưới 3 tháng tại ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,9% đến 7,26%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.241.143.358.581	926.888.068.404
Trái phiếu (**)	310.000.000.000	26.247.534.246
Các khoản đầu tư khác	-	5.975.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.551.143.358.581</b>	<b>959.110.602.650</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6,3% đến 7,8%/năm). Một số các khoản tiền gửi có tổng số dư là 99 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.1.

(\*\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm giá trị trái phiếu chuyển đổi do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (công ty liên kết của Tổng Công ty) phát hành. Trái phiếu có thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào ngày 6 tháng 8 năm 2021 và hưởng lãi suất là 11%/năm cho năm đầu tiên và lãi suất điều chỉnh cho năm tiếp theo nhưng không thấp hơn 11%. Gốc và lãi trái phiếu được thanh toán tại thời điểm đáo hạn hoặc mỗi trái phiếu có thể chuyển đổi trước hạn thành 10 cổ phiếu phổ thông theo tỷ lệ quyền chuyển đổi là 1:10.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.182.092.811.826
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	702.738.713.595	-
- Công ty Cổ phần ADG Holding	159.853.738.249	181.692.050.532
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	118.531.370.293	35.517.289.557
- Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	103.608.896.398	79.532.465.398
- Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	94.707.815.143	130.289.000.747
- Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội	88.529.271.639	88.529.271.639
- Ban Quản lý Dự án Y tế trọng điểm	81.991.727.800	81.991.727.800
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam	76.194.251.455	83.575.765.884
- Ban Quản lý Dự án 2 – Bộ Giao thông	68.992.640.846	68.992.640.846
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovid	67.675.160.140	60.078.035.873
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.619.269.226.268	2.302.656.597.345
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	22.821.965.999	778.669.520.349
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.204.914.777.825</b>	<b>3.891.524.365.970</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.287.937.211.555)	(236.979.855.600)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)**

**7.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.028.167.863.327	784.995.848.110
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ và Xuất nhập khẩu FODVINA (*)	1.536.744.190.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Tuấn Phương	750.839.820.403	121.906.416.100
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Royal Hà Nội	103.000.000.000	103.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Long Việt	74.000.000.000	74.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư và Quản lý Bất động sản Việt	50.000.000.000	50.000.000.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	513.583.852.924	436.089.432.010
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	294.033.288.682	578.285.722.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.322.201.152.009</b>	<b>1.363.281.570.656</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(89.680.720.472)	(3.007.731.384)
<b>Dài hạn</b>		
Trả trước cho người bán	150.000.000.000	-
- Trả trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	150.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là các khoản trả trước cho đối tác để thực hiện đấu thầu và phát triển các dự án bất động sản và được đảm bảo bằng tài sản được sở hữu bởi một số cá nhân.

**8. PHẢI THU VÉ CHO VAY**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	62.744.798.829	54.814.413.857
Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 39)	30.386.121.045	48.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	697.036.272.761	649.307.010.865
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>790.167.192.635</b>	<b>752.121.424.722</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(38.174.680.657)	(15.444.798.829)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tượng khác	759.500.000	-
Các khoản cho vay dài hạn các bên liên quan	-	415.980.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>759.500.000</b>	<b>415.980.000.000</b>

(\*) Bao gồm các khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất từ 7% - 9,6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác là các doanh nghiệp	685.345.105.261	783.091.387.334
- Góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản (i)	685.345.105.261	234.247.551.718
- Góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư dự án khu công nghiệp	-	407.843.835.616
- Góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư khác	-	141.000.000.000
Tam ứng cho nhân viên và các tổ đội thi công	501.892.247.755	418.722.599.986
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	256.822.706.978	164.310.448.597
Kỳ quỹ, kỳ cước ngắn hạn	26.498.017.561	61.782.060.601
Phải thu ngắn hạn khác	213.056.026.626	218.101.895.297
	<b>1.683.614.104.181</b>	<b>1.646.008.391.815</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(117.490.336.861)	(94.931.328.488)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	110.925.224.590	119.002.983.066
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	1.572.688.879.591	1.527.005.408.749
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác là các doanh nghiệp	15.433.800.000	165.433.800.000
- Góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư khác	15.433.800.000	15.433.800.000
- Góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản	-	150.000.000.000
Phải thu tiền đền bù chi phí đầu tư Dự án Cao Xanh - Hà Khánh D	24.549.196.556	-
Phải thu tiền bồi thường hỗ trợ tái định cư khi xây dựng thủy điện Ngòi Phát	19.501.441.268	18.060.670.918
Phải thu dài hạn khác	858.468.784	1.564.333.535
	<b>60.342.906.608</b>	<b>185.058.804.453</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(6.553.320.000)	(6.553.320.000)

- (i) Đây là khoản đầu tư góp vốn của Tổng Công ty và công ty con để đầu tư các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp của từng bên.

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 10. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	853.097.053.480	-	862.738.932.836	862.738.932.836	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	698.153.399.517	675.423.517.689	1.065.287.010.865	1.065.287.010.865	
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	103.608.896.398	75.332.924.569	79.532.465.398	63.238.934.910	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	98.443.790.350	50.755.842.345	-	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	53.644.441.055	49.384.269.080	33.992.503.728	29.732.331.753	
Các đối tượng khác	819.488.127.665	234.620.880.326	1.004.723.771.782	660.725.115.033	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.626.435.708.465</b>	<b>1.085.517.434.009</b>	<b>3.046.274.684.609</b>	<b>2.681.722.325.397</b>	

Trong đó:  
Ngắn hạn  
Dài hạn

2.609.802.424.054	1.076.519.474.509	3.015.452.755.287	2.665.089.040.986
16.633.284.411	8.997.959.500	30.821.929.322	16.633.284.411

### 11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.137.351.914.794	(33.164.780.233)	2.257.918.900.406	(22.502.085.528)	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp (i)	606.427.594.323	(32.281.018.578)	1.117.624.491.029	(21.618.323.873)	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (ii)	1.467.592.859.018	(883.761.655)	1.098.359.026.236	(883.761.655)	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động khác	63.331.461.453	-	41.935.383.141	-	
Nguyên liệu, vật liệu	32.685.721.021	-	45.088.131.795	-	
Công cụ, dụng cụ	45.560.345.158	-	26.303.905.337	-	
Thành phẩm	7.565.373.706	(167.422.690)	14.643.601.370	(995.186.483)	
Hàng hóa bất động sản	30.305.946.624	-	885.186.766	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.253.469.301.303</b>	<b>(33.332.202.923)</b>	<b>2.344.839.725.674</b>	<b>(23.497.272.011)</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

- (i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp bao gồm giá trị thực hiện của các dự án sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Mikazuki Spa and Hotel Resort	96.919.593.249	9.907.166.799
Dự án Bảo tàng Hà Nội	62.057.439.523	92.697.439.523
Hà tầng Khu nhà ở Cao Ngạn – Thái Nguyên	35.987.621.400	-
Dự án lọc hóa dầu Long Sơn	24.255.584.367	16.096.888.348
Dự án VinCity Ocean Park – Khu biệt thự thấp tầng	-	70.622.414.233
Dự án HSVC 1 PP4 Cái Mép Vũng Tàu	-	57.310.524.000
Các dự án khác	387.207.355.784	870.990.058.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>606.427.594.323</b>	<b>1.117.624.491.029</b>

- (ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Phú Yên (*)	702.475.710.548	654.995.205.479
Dự án 93 Láng Hạ	432.633.471.225	-
Nhà ở C1 Khu Vân phong và Nhà ở cao cấp Vinaconex 1	126.010.476.444	74.378.468.009
Dự án Khu đô thị Móng Cái	70.809.741.729	39.507.890.533
Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	63.933.164.043	55.882.560.995
Dự án Bohemia	30.566.594.927	85.722.377.363
Dự án 536A Minh Khai	18.761.443.145	18.761.443.145
Dự án Vinata Tower	2.471.516.374	44.049.452.432
Dự án Tam Kỳ	-	94.313.000.000
Dự án Khu nhà ở Hà Khánh – Quảng Ninh	-	25.215.595.259
Các dự án khác	19.930.740.583	5.533.033.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.467.592.859.018</b>	<b>1.098.359.026.236</b>

- (\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án này bao gồm tiền sử dụng đất và chi phí lãi vay. Quyền sử dụng đất thuộc dự án Phú Yên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.2.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	23.497.272.011	52.281.266.888
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	10.696.248.345	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(861.317.433)	(28.783.994.877)
Số cuối năm	33.332.202.923	23.497.272.011

**12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí giải phóng mặt bằng (*)	49.906.628.487	49.960.000.487
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.906.628.487</b>	<b>49.960.000.487</b>

- (\*) Thể hiện kinh phí giải phóng mặt bằng Tổng Công ty đã chi trả cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng và sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí như trình bày tại Thuyết minh số 29 sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá:	Nhà cửi, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm	1.760.396.976.188	1.228.162.879.843	957.170.285.622	33.055.213.493	22.672.037.395	4.001.457.392.541
- Mua trong năm	1.554.435.692	83.731.672.059	17.297.194.569	2.280.474.544	71.821.750	104.935.598.614
- Đầu tư XDCB hoàn thành	69.019.737.814	102.506.571.979	157.683.202.923	(830.390.468)	(13.568.110.189)	329.209.512.716
- Phân loại lại	7.523.572.043	6.515.894.704	359.033.910	-	-	(3.263.218.334)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.952.382.645)	(310.835.689)	-	-	(145.009.745)	(58.128.348.893)
- Thanh lý, nhượng bán	(33.306.441.917)	(18.862.419.939)	(5.325.790.292)	(488.687.000)	-	-
- Giảm do chuyển công ty con thành công ty liên kết (Thuyết minh số 4)	(31.066.489.021)	(106.910.364.497)	(19.401.191.995)	(8.887.240.728)	(5.173.304.627)	(171.438.590.868)
- Giảm khác	(4.983.413.023)	-	(14.255.178.051)	-	-	(19.238.591.074)
Số cuối năm	1.766.185.995.131	1.294.833.398.460	1.093.527.556.686	25.129.369.841	3.857.434.584	4.183.533.754.702
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	87.775.127.152	173.303.293.653	155.542.014.707	13.024.435.213	1.649.505.566	431.294.376.291
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	456.797.407.330	591.898.951.066	506.308.875.268	27.939.901.367	17.064.461.136	1.600.009.596.167
- Khấu hao trong năm	63.655.681.457	73.617.187.371	73.516.590.030	1.689.269.976	343.859.903	212.822.588.737
- Phân loại lại	7.516.631.322	4.011.733.708	96.833.495	(477.823.296)	(11.147.375.229)	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(916.719.614)	(276.591.094)	-	-	-	(1.193.310.708)
- Thanh lý, nhượng bán	(33.306.441.917)	(6.558.878.881)	(5.325.790.292)	(430.347.766)	(109.009.745)	(45.730.468.601)
- Giảm do chuyển công ty con thành công ty liên kết (Thuyết minh số 4)	(12.972.341.570)	(76.673.644.069)	(17.713.066.376)	(8.486.912.394)	(4.300.495.510)	(120.146.459.919)
- Giảm khác	(4.656.294.612)	-	(7.547.556.378)	-	-	(12.203.850.990)
Số cuối năm	476.117.922.396	586.018.758.101	549.335.885.747	20.234.087.887	1.851.440.555	1.633.558.094.686
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	1.303.599.568.858	636.263.928.777	450.861.410.354	5.115.312.126	5.607.576.259	2.401.447.796.374
Số cuối năm (*)	1.290.068.072.735	708.814.640.359	544.191.670.939	4.895.281.954	2.005.994.029	2.549.975.660.016

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.1 và Thuyết minh số 27.2.

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	2.393.958.725	5.168.968.680	80.105.093.682	87.668.021.087
- Thuế trong năm	-	11.645.250.952	-	11.645.250.952
- Giảm khác	(1.158.802.141)	(2.502.053.152)	(38.775.085.432)	(42.435.940.725)
Số cuối năm	1.235.156.584	14.312.166.480	41.330.008.250	56.877.331.314
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	507.628.507	1.096.057.265	16.985.935.742	18.589.621.514
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	2.142.623.043	4.331.858.092	51.222.935.388	57.697.416.523
- Khấu hao trong năm	20.936.566	1.372.065.230	635.075.827	2.028.077.623
- Giảm khác	(1.158.802.141)	(2.502.053.152)	(23.442.688.922)	(27.103.544.215)
Số cuối năm	1.004.757.468	3.201.870.170	28.415.322.293	32.621.949.931
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	251.335.682	837.110.588	28.882.158.294	29.970.604.564
Số cuối năm	230.399.116	11.110.296.310	12.914.685.957	24.255.381.383



## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>				<b>Tổng công</b>
Số đầu năm	14.343.049.305	5.331.088.755	5.509.124.566	25.183.262.626
- Mua trong năm	-	486.000.000	105.090.000	591.090.000
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.863.160.255)	-	-	(1.863.160.255)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.886.376.000)	(3.886.376.000)
- Phân loại lại	62.398.164	647.796.336	(710.194.500)	-
- Giảm do chuyển công ty con thành công ty liên kết và thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4)	(500.000.000)	(109.200.000)	(53.000.000)	(662.200.000)
- Giảm khác	(231.834.500)	-	(349.002.850)	(580.837.350)
Số cuối năm	11.810.452.714	6.355.685.091	615.641.216	18.781.779.021
<b>Trong đó:</b>				
Đã hao mòn hết	-	3.432.537.805	510.551.216	3.943.089.021
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	5.139.730.997	4.226.267.841	5.482.780.936	14.848.779.774
- Hao mòn trong năm	149.859.296	537.789.981	26.272.500	713.921.777
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(312.716.780)	-	-	(312.716.780)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.886.376.000)	(3.886.376.000)
- Phân loại lại	231.834.500	478.360.000	(710.194.500)	-
- Giảm do chuyển công ty con thành công ty liên kết và thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4)	(6.644.148)	(92.805.040)	(26.655.370)	(126.105.558)
- Giảm khác	(231.834.500)	-	(349.002.850)	(580.837.350)
Số cuối năm	4.970.229.365	5.149.612.782	536.823.716	10.656.665.863
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	9.203.318.308	1.104.820.914	26.343.630	10.334.482.852
Số cuối năm	6.840.223.349	1.206.072.309	78.817.500	8.125.113.158

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng đi kèm	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Số đầu năm	42.276.067.105	1.432.154.756.190	53.700.622.871	1.528.131.446.166
- Tăng trong năm	-	1.117.690.027	-	1.117.690.027
- Phân loại lại từ tài sản có định hữu hình và vô hình	1.863.160.255	2.952.382.645	310.835.689	5.126.378.589
- Giảm do chuyển công ty con thành công ty liên kết (Thuyết minh số 4)	-	(152.934.601.651)	(51.692.369.451)	(204.626.971.102)
Số cuối năm	44.139.227.360	1.283.290.227.211	2.319.089.109	1.329.748.543.680
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	22.153.125.346	99.323.638.029	-	121.476.763.375
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	27.539.973.127	585.147.294.816	49.772.292.318	662.459.560.261
- Khấu hao trong năm	577.696.892	29.250.997.916	228.476.390	30.057.171.198
- Phân loại lại từ tài sản có định hữu hình và vô hình	312.716.780	916.719.614	276.591.094	1.506.027.488
- Giảm do chuyển công ty con thành công ty liên kết (Thuyết minh số 4)	-	(115.942.928.423)	(48.065.671.714)	(164.008.600.137)
Số cuối năm	28.430.386.799	499.372.083.923	2.211.688.088	530.014.158.810
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	14.736.093.978	847.007.461.374	3.928.330.553	865.671.885.905
Số cuối năm	15.708.840.561	783.918.143.288	107.401.021	799.734.384.870

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 112.119.687.195 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 12.213.594.569 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư hình thành các tài sản của Tổng Công ty.

**18. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**18.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Resort Tam Kỳ	94.784.565.000	-
Dự án khu đô thị Cái Giã, Cát Bà (**)	-	550.094.350.599
Dự án khu đô thị Cao Xanh – Hà Khánh D	-	24.549.196.556
Các dự án khác	16.668.034.523	16.711.940.658
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.452.599.523</b>	<b>591.355.487.813</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Dự án Trung tâm Thương mại Chợ Mơ	264.478.514.177
Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc (*)	172.562.513.040	150.404.883.584
Dự án 93 Láng Hạ (*)	63.305.752.661	250.174.258.090
Các dự án cấp nước	52.236.099.929	57.632.025.990
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	31.555.557.637	31.531.818.182
Dự án Khu đô thị Cái Giã – Cát Bà (**)	-	203.740.073.040
Dự án Ngòi Phát mở rộng	-	93.383.326.234
Các dự án khác	154.757.788.424	118.673.912.563
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>738.896.225.868</b>	<b>1.170.018.811.860</b>

(\*) Các tài sản phát sinh từ dự án này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 27.2 và Thuyết minh số 27.3.

(\*\*) Đây là dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty đã mất quyền kiểm soát với công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 4.4. Theo đó, các khoản mục này không được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.



# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

### 19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	372.177.871.193	(*)	30,00	30,00	323.406.267.239	(*)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (**) (Thuyết minh số 4.4)	191.614.339.394	439.584.000.000	10,71	10,71	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest	150.000.000.000	(*)	49,00	49,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	132.789.376.731	(*)	21,00	21,00	128.075.517.445	(*)	21,00	21,00
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc	46.000.000.000	(*)	20,00	20,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (**)	34.568.628.988	22.011.600.000	44,20	44,20	34.122.874.223	70.278.000.000	44,20	44,20
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (**)	31.819.443.148	20.944.800.000	36,00	36,00	32.274.992.146	21.992.040.000	36,00	36,00
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (**) (Thuyết minh số 4.4)	6.511.975.060	21.168.000.000	36,00	36,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	3.717.784.251	(*)	40,00	40,00	3.510.235.088	(*)	40,00	40,00
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (**)	-	765.000.000	30,36	30,36	-	255.000.000	30,36	30,36
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (Thuyết minh số 4.3)	-	-	-	-	-	(*)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex (Thuyết minh số 4.3)	-	-	-	-	242.338.835.017	751.351.519.800	28,02	28,02
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>969.199.418.765</b>				<b>763.728.721.158</b>			

(\*) Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(\*\*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty này tương ứng tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư (Thuyết minh số 4.2 và số 4.4)	Giảm giá trị đầu tư	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong năm	Thay đổi do thoái vốn (Thuyết minh số 4.3)	Tăng giảm khác	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	323.406.267.239	-	-	47.844.373.199	-	-	927.230.755	372.177.871.193	
Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	-	192.800.000.000	-	(1.185.660.606)	-	-	-	191.614.339.394	
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest	-	150.000.000.000	-	-	-	-	-	150.000.000.000	
Công ty Cổ phần Dầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	128.075.517.445	-	-	4.713.857.186	-	-	2.100	132.789.376.731	
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng đô thị Vĩnh Phúc	-	46.000.000.000	-	-	-	-	-	46.000.000.000	
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	34.122.874.223	-	-	3.083.569.729	(2.652.000.000)	-	14.185.036	34.568.628.988	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	32.274.992.146	-	-	3.172.172.958	(2.513.376.000)	-	(1.114.345.956)	31.819.443.148	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	57.840.375.165	-	(51.328.400.105)	-	-	-	6.511.975.060	
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	3.510.235.088	-	-	207.549.163	-	-	-	3.717.784.251	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	-	-	-	-	-	-	-	
TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	-	-	-	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	242.338.835.017	-	(137.534.600.000)	-	-	(104.804.235.017)	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>763.728.721.158</b>	<b>446.640.375.165</b>	<b>(137.534.600.000)</b>	<b>6.507.461.524</b>	<b>(5.165.376.000)</b>	<b>(104.804.235.017)</b>	<b>(172.928.065)</b>	<b>969.199.418.765</b>	

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số đầu năm						Số cuối năm					
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)		
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (**)	52.445.713.907	-	61.885.989.637	1,17%	1,17%	52.445.713.907	-	59.812.106.400	1,17%	1,17%		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(*)	1,05%	1,05%	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(*)	1,05%	1,05%		
Công ty TNHH VINA SANWA	25.005.670.788	(19.692.389.009)	(*)	12,37%	12,37%	25.005.670.788	(8.518.263.957)	(*)	12,37%	12,37%		
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (**)	24.000.000.000	-	24.480.000.000	6,54%	6,54%	24.000.000.000	-	16.800.000.000	6,54%	6,54%		
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	5.312.500.000	(5.312.500.000)	(*)	16,67%	16,67%	5.312.500.000	(5.312.500.000)	1.229.600.000	2%	2%		
Công ty Cổ phần Vipaco	10.916.635.882	(6.408.935.882)	(*)	16,67%	16,67%	12.466.635.882	(7.464.430.000)	(*)	16,67%	16,67%		
Các công ty khác												
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>157.680.520.577</b>	<b>(71.413.824.891)</b>				<b>165.378.520.577</b>	<b>(63.995.989.040)</b>					

(\*) Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(\*\*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty này tại thời điểm kết thúc năm tài chính.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đầu tư phần diện tích Trung tâm thương mại và văn phòng đã chuyển giao cho các bên khác (*)	534.936.440.231	549.394.181.859
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	44.457.117.504	81.915.923.032
Chi phí thuê văn phòng, tài sản cố định	6.842.336.507	25.849.199.819
Chi phí trả trước dài hạn khác	34.861.048.076	5.304.351.403
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>621.096.942.318</b>	<b>662.463.656.113</b>

(\*) Bao gồm các chi phí đầu tư liên quan đến diện tích văn phòng và trung tâm thương mại Chợ Mơ tại đường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội của Công ty VCTD đã chuyển giao cho các đối tác khác và sẽ được phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu được ghi nhận hàng năm đến hết thời gian dự án.

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: VND		
	Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con		
	Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	16.275.363.948	51.667.568.937	67.942.932.885
Số cuối năm	16.275.363.948	51.667.568.937	67.942.932.885
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	9.765.218.369	20.667.027.575	30.432.245.944
- Phân bổ trong năm	1.627.536.394	5.166.756.894	6.794.293.288
Số cuối năm	11.392.754.763	25.833.784.469	37.226.539.232
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	6.510.145.579	31.000.541.362	37.510.686.941
Số cuối năm	4.882.609.185	25.833.784.468	30.716.393.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**22.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn	1.656.984.981.047	2.289.840.655.784
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	93.388.346.104	136.086.706.412
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	87.145.587.888	84.791.109.066
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise	73.347.828.632	73.348.828.632
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	60.440.669.597	69.110.274.359
- Công ty TNHH Xây dựng RCB	-	90.550.687.488
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	-	60.403.869.977
- Các nhà cung cấp khác	1.342.662.548.826	1.775.549.179.850
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	338.641.648.784	221.389.925.634
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.995.626.629.831</b>	<b>2.511.230.581.418</b>

**22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	<i>Số cuối năm</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.210.272.646.465	903.101.042.156
- Ban Quản lý Dự án 7 – Bộ Giao thông vận tải	302.711.587.000	-
- Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Giao thông vận tải	280.348.475.128	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Xuân Thiều	64.585.343.967	115.808.260.710
- Nhận ứng trước từ khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	-	71.634.704.206
- Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Thủy lợi 7	-	62.494.833.177
- Nhận ứng trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của công ty liên kết	-	70.000.000.000
- Người mua trả tiền trước khác	562.627.240.370	583.163.244.063
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 39)	1.139.846.287.080	40.915.667.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.350.118.933.545</b>	<b>944.016.709.953</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	74.680.477.679	561.563.901.302	(585.361.882.574)	50.882.496.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp	57.560.279.534	446.890.472.725	(360.603.583.604)	143.847.168.655
Thuế thu nhập cá nhân	5.766.599.685	18.164.817.936	(19.173.593.012)	4.777.824.609
Tiền sử dụng đất	47.141.674.026	55.274.076.677	(50.706.361.304)	51.707.591.401
Thuế tài nguyên	2.301.617.152	43.309.638.834	(42.917.203.608)	2.694.052.378
Các khoản khác phải trả Nhà nước	21.522.293.881	63.259.487.677	(59.629.852.712)	25.151.928.846
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>208.993.141.959</b>	<b>1.188.462.397.151</b>	<b>(1.118.394.476.814)</b>	<b>279.061.062.296</b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu/đã nộp trong năm</i>	<i>Số đã cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	9.131.314.721	131.375.724.267	(131.189.266.012)	9.317.772.976
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.836.908.438	25.392.604.265	(25.113.640.583)	26.115.872.120
Thuế khác	1.976.188.708	2.316.077.539	(2.143.630.810)	2.148.635.437
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.944.411.867</b>	<b>159.084.406.071</b>	<b>(158.446.537.405)</b>	<b>37.582.280.533</b>

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí xây dựng trích trước	597.778.509.237	560.475.547.848
Chi phí lãi vay phải trả	15.145.639.100	10.477.984.186
Chi phí tiền đất trích trước	-	73.286.497.549
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	19.721.319.137	21.846.824.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>632.645.467.474</b>	<b>666.086.853.854</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	-	105.454.787.521
Chi phí phải trả dài hạn khác	-	1.972.407.439
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>107.427.194.960</b>

(\*) Số dư đầu năm là các khoản chi phí lãi vay phải trả dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty đã mất quyền kiểm soát tại công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 4.4.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải trả	489.148.759.420	118.360.995.715
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	298.696.510.514	134.330.264.530
Phải trả nhà nước tiền sử dụng đất liên quan đến việc thực hiện dự án Bảo tàng Hà Nội	141.786.729.072	141.786.729.072
Phải trả các tổ đội thi công	97.133.862.878	76.991.984.393
Nhận đất cọc dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã - Cát Bà (**)	-	106.585.450.397
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	279.654.973.045	276.604.119.237
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.306.420.834.929</b>	<b>854.659.543.344</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	32.845.951.072	4.484.496.515
<i>Phải trả ngắn hạn đối tượng khác</i>	1.273.574.883.857	850.175.046.829

(\*) Đây là khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

(\*\*) Số dư đầu năm là các khoản nhận đặt cọc dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty đã mất quyền kiểm soát tại công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 4.4.

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	20.694.856.443	15.908.798.436
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong 12 tháng	60.434.631.545	77.216.148.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.129.487.988</b>	<b>93.124.947.298</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	1.250.749.886.435	1.252.926.335.039
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.250.749.886.435</b>	<b>1.252.926.335.039</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	605.300.888	16.198.724.363
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	1.331.274.073.535	1.329.852.557.974

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giảm	Tăng	Giảm	
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.962.439.681.325	3.563.299.441.608	(3.805.958.777.241)		1.719.780.345.692
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	159.779.328.599	376.617.847.100	(164.713.017.679)		371.684.158.020
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	697.885.525	6.173.042.945	(3.010.385.520)		3.860.542.950
Vay đối tượng khác đến hạn trả	-	1.272.580.000	-		1.272.580.000
Vay ngắn hạn các đối tượng khác	96.692.850.000	261.255.313.769	(313.825.671.414)		44.122.492.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.219.609.745.449</b>	<b>4.208.618.225.422</b>	<b>(4.287.507.851.854)</b>		<b>2.140.720.119.017</b>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng dài hạn	1.680.734.414.428	93.488.570.801	(376.617.847.100)		1.397.605.138.129
Nợ thuế tài chính dài hạn	29.970.604.564	9.250.000.000	(22.203.324.980)		17.017.279.584
Trái phiếu	689.783.783.784	3.405.405.405	-		693.189.189.189
Vay dài hạn các đối tượng khác	41.588.755.000	-	(3.048.438.000)		38.540.317.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.442.077.557.776</b>	<b>106.143.976.206</b>	<b>(401.869.610.080)</b>		<b>2.146.351.923.902</b>

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	339.179.573.328	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2021 đến ngày 7 tháng 9 năm 2021. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	5,5% - 7,8%	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	288.854.488.000	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2021 đến ngày 6 tháng 11 năm 2021. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	5,5% - 7,8%	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 1	285.230.877.278	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2021 đến ngày 7 tháng 9 năm 2021. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	5,5% - 7,8%	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	157.658.377.290	Kỳ hạn vay từ 3 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 28 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	6,0% - 7,9%	Quyền sử dụng đất của trụ sở chính và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty VC25.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	83.307.284.251	Kỳ hạn vay từ 5 đến 8 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi được trả hàng tháng.	8,5% - 8,7%	Tài sản cố định, bất động sản đầu tư và tiền gửi ngân hàng của Công ty VC1.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	108.660.725.904	Kỳ hạn vay từ 5 đến 9 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 25 tháng 7 năm 2021. Lãi được trả hàng tháng.	6,2% - 9,2%	Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây của Công ty Vimeco.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	85.990.313.240	Kỳ hạn vay là 6 tháng với khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 30 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0% - 7,5%	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty VC25.



## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27.	VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
27.1	Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)				
	Ngân hàng				
	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	91.500.277.045	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2021 đến ngày 18 tháng 8 năm 2021. Lãi trả hàng tháng.	5,5% - 6,8%	Tin chấp.
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	52.473.741.210	Kỳ hạn 5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 29 tháng 11 năm 2021. Lãi được trả hàng tháng.	6,0% - 6,8%	Khoản đầu tư vào Công ty Vimeco MT và các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành của Công ty Vimeco.
	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	42.125.537.774	Kỳ hạn trả gốc vay theo từng giấy nhận nợ với thời hạn trả nợ gốc cuối cùng vào tháng 6 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	6,0% - 6,1%	Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cơ điện Vinaconex.
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	39.877.561.579	Kỳ hạn vay từ 3 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 14 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	6,0% - 7,9%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng cho vay vốn và 1 xe ô tô thuộc sở hữu của Công ty VC25.
	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	20.850.000.000	Kỳ hạn từ 6 đến 9 tháng. Lãi được trả hàng tháng.	6,0% - 7,2%	Các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng cho vay vốn của Công ty Vimeco.
	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	13.237.423.954	Kỳ hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, khế ước cuối cùng đáo hạn ngày 30 tháng 6 năm 2021. Lãi vay trả khi đáo hạn.	5,8%	Tiền và các giấy tờ có giá khác hiện gửi tại ngân hàng cho vay vốn của Công ty Vinaconex CM.
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	15.986.155.942	Ngày 24 tháng 8 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	8,0% - 8,5%	Tài sản cố định của Công ty VC1.

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	20.300.000.000	Kỳ hạn 12 tháng. Lãi vay được trả khi đáo hạn.	6,8%	Các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng cho vay vốn của Công ty Vimeco.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	8.479.504.528	Kỳ hạn mỗi khoản vay không quá 4 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là 28 tháng 1 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	5,6% - 9,0%	Hợp đồng cho thuê văn phòng số 114A/2016/HĐKT-BĐT ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Công ty Nediz.
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	6.323.813.276	Kỳ hạn 12 tháng. Lãi và gốc trả hàng tháng.	8,2%	Quyền sử dụng đất tại thôn Hòn Nghè, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang của Công ty VC17.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	3.869.633.400	Kỳ hạn 5-9 tháng. Lãi được trả hàng tháng.	6,0% - 6,8%	Các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng cho vay vốn của Công ty Vimeco.
Các ngân hàng khác	55.875.057.693			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.719.780.345.692</b>			

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 27.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	995.751.972.373	Gốc và lãi thanh toán hàng quý đến ngày 28 tháng 11 năm 2027.	9,6%	Giá trị đầu tư của công trình thủy điện Ngòi Phát của Công ty Nediz.
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	450.000.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý đến ngày 4 tháng 12 năm 2022.	10,5%	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa của Tổng Công ty
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương	112.395.457.410	Khoản vay được ân hạn gốc vay trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhưng không quá 6 tháng kể từ ngày phát sinh doanh thu từ Dự án. Gốc vay được thanh toán trong 156 tháng kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2018. Lãi vay được thanh toán hàng tháng.	8,5% - 8,8%	Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát và Ngòi Phát mở rộng, bao gồm quyền sử dụng đất, máy móc, nhà cửa, công trình xây dựng, các động sản và mọi bất động sản khác được xây dựng, nâng cấp và gắn liền tại dự án hay trên khu đất của Công ty Nediz.
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	102.943.665.082	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 4 năm 2027 và tháng 10 năm 2029.	8,5% - 10,6%	Các máy móc, thiết bị, hệ thống cung cấp nước hình thành từ nguồn vốn vay của Công ty Vivaco.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	43.948.423.014	Gốc và lãi vay trả hàng quý đến ngày 13 tháng 12 năm 2023.	11,2%	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghệ cao 2 – Khu công nghệ cao Hòa Lạc của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long	16.251.330.000	Kỳ hạn vay từ 84 - 90 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng quý cho đến tháng 7 năm 2027.	8,0% - 10,0%	Các máy móc, thiết bị, hệ thống cung cấp nước hình thành từ nguồn vốn vay của Công ty Vivaco.



## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 27.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Các ngân hàng khác	47.998.448.270	Gốc vay được trả từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 6 năm 2025. Lãi vay được trả hàng tháng hoặc hàng quý tùy từng khoản vay	7% - 10,5%	Các tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty Vimeco, Công ty GM, Công ty VC25 và Công ty Viwaco.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.769.289.296.149</b>			
Trong đó	371.684.158.020			
Vay dài hạn đến hạn trả	1.397.605.138.129			

### 27.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành bởi Công ty Bất động sản Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá (VND)	Giá trị (VND)	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Quân đội	7.000	100.000.000	700.000.000.000	10,0%	Ngày 20 tháng 12 năm 2022	Toàn bộ quyền và tài sản phát sinh từ dự án 93 Láng Hạ và 100% cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex.
<b>Chi phí phát hành trái phiếu</b>			<b>(6.810.810.811)</b>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.000</b>		<b>693.189.189.189</b>			

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 27.4 Vay đối tượng khác ngắn hạn

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Quý Đầu tư và Phát triển thành phố Hà Nội	35.412.792.355	Kỳ hạn vay 9 tháng, đáo hạn ngày 27 tháng 3 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	6,95%	Bảo lãnh bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam của Công ty VC1.
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	5.000.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng. Lãi và gốc trả một lần khi đáo hạn.	7,5%	Tin chấp.
Vay cá nhân	3.709.700.000	Kỳ hạn vay từ 6 tháng đến 12 tháng. Lãi và gốc trả một lần khi đáo hạn.	6,0% - 7,0%	Tin chấp.

#### TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay ngắn hạn từ bên liên

quan

Vay ngắn hạn đối tượng khác

#### 27.5 Vay đối tượng khác dài hạn

Bên cho vay

Số cuối năm  
(VND)

Lãi suất  
(%/năm)

Hình thức đảm bảo

Kho bạc Nhà nước Hà Nội	37.800.000.000	Kỳ hạn vay 180 tháng. Gốc vay được trả 6 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera	900.000.000	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc vay được trả 1 năm/lần cho đến tháng 11 năm 2023.	Không lãi suất	Tin chấp.
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	1.112.897.000	Kỳ hạn vay 144 tháng. Gốc vay được trả 1 năm/lần cho đến tháng 7 năm 2025.	Không lãi suất	Tin chấp.

#### TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

Vay dài hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.6 *Nợ thuế tài chính*

Tổng Công ty đang thuê máy móc thiết bị và phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với lãi suất phát sinh trong năm là từ 8,5%/năm – 10,5%/năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Nợ gốc
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	
<i>Nợ thuế tài chính ngắn hạn</i>			
Từ 1 năm trở xuống	5.884.234.216	2.023.691.266	3.860.542.950
<i>Nợ thuế tài chính dài hạn</i>			
Từ 1 - 5 năm	12.760.014.385	5.748.936.176	7.011.078.209
Trên 5 năm	16.637.036.114	6.630.834.739	10.006.201.375
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.281.284.715</b>	<b>14.403.462.181</b>	<b>20.877.822.534</b>

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	<i>Ngắn hạn</i>	
Dự phòng bảo hành dự án Khu đô thị mới số 3	6.278.977.749	8.386.210.217
Dự phòng bảo hành các dự án khác	648.938.356	1.782.013.144
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.927.916.105</b>	<b>10.168.223.361</b>
<i>Dài hạn</i>		
Dự phòng bảo hành chung cư CT4	27.081.961.443	43.017.580.910
Dự phòng bảo hành dự án Vinata	22.430.082.541	-
Các khoản dự phòng khác	4.131.937.338	3.048.852.054
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.643.981.322</b>	<b>46.066.432.964</b>

29. NGUỒN KINH PHÍ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	107.914.473.868	107.204.705.429
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	3.977.821.779	1.473.559.584
Chi sự nghiệp	(1.259.343.734)	(763.791.145)
<b>Số cuối năm</b>	<b>110.632.951.913</b>	<b>107.914.473.868</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	27.225.410.702	20.220.521.489
Trích lập trong năm (Thuyết minh số 31.1)	32.834.746.684	44.323.821.494
Tăng khác	1.667.975.600	-
Sử dụng trong năm	(9.298.446.926)	(37.318.932.281)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>52.429.686.060</u></b>	<b><u>27.225.410.702</u></b>

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 31.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quy đầu tư phát hiển	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>									<i>Đơn vị tính: VND</i>
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	-	52.104.091.900	941.798.249.316	3.242.810.600	790.265.643.875	1.206.420.722.905	7.706.013.156.596
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	683.579.991.241	103.051.014.483	786.630.975.724
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	389.842.511	-	(389.842.511)	-	-
- Thu lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	(2.245.732.137)	(597.558.196)	(2.843.290.323)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(54.941.596.016)	(9.382.225.478)	(64.323.821.494)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(530.052.807.600)	(109.516.739.089)	(639.569.546.689)
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	7.087.500.000	-	-	(7.087.500.000)	-	-
- (Giảm)/tăng do thoái vốn tại công ty con	-	869.960.587	-	(194.929.900)	(37.893.123.256)	(578.611.810)	37.796.704.379	(250.280.734.617)	(250.280.734.617)
- Giảm khác	-	(869.960.587)	-	-	2.175.462.684	(55.932.358)	-	(2.917.808.671)	(15.705.219.926)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	2.608.272.432	947.536.979.802	942.612.088.689	7.630.406.066.178
Số cuối năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	-	58.996.662.000	906.440.431.255	2.608.272.432	947.536.979.802	942.612.088.689	7.630.406.066.178
<b>Năm nay</b>									
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	-	58.996.662.000	906.440.431.255	2.608.272.432	947.536.979.802	942.612.088.689	7.630.406.066.178
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	1.604.670.152.096	85.645.509.043	1.690.315.661.139
- Mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.643.647.604.340)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(30.574.627.421)	(2.260.119.263)	(32.834.746.684)
- Thu lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	(3.848.020.116)	(1.154.031.496)	(5.002.051.612)
- Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	-	-	(482.892.807.600)	(46.486.480.000)	(529.379.287.600)
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-	-	-	15.356.250.000	-	-	(15.356.250.000)	(637.120.000)	(637.120.000)
- Tăng/(giảm) do chuyển công ty con thành công ty liên kết và thoái vốn tại công ty con (Thuyết minh số 4.3 và số 4.4)	-	-	-	-	(15.127.036.205)	(2.405.528.609)	132.697.865.071	(180.236.863.764)	(65.071.563.507)
- Tăng khác	-	-	-	-	584.364.374	-	4.387.615.170	3.450.432.429	8.422.411.973
Số cuối năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	(1.643.647.604.340)	74.352.912.000	891.897.759.424	202.743.823	2.156.620.907.002	800.933.415.638	7.052.571.765.547

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**31.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

(\*) Tổng Công ty và các công ty con thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức bằng tiền mặt và bằng cổ phiếu và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020 của Tổng Công ty và các công ty con.

**31.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.417.106.730.000	4.417.106.730.000	-	4.417.106.730.000	4.417.106.730.000	-
Cổ phiếu quỹ	(1.643.647.604.340)	(1.643.647.604.340)	-	-	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	355.104.902.000	355.104.902.000	-	355.104.902.000	355.104.902.000	-
	<b>3.128.564.027.660</b>	<b>3.128.564.027.660</b>	<b>-</b>	<b>4.772.211.632.000</b>	<b>4.772.211.632.000</b>	<b>-</b>

**31.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	<u>4.772.211.632.000</u>	<u>4.772.211.632.000</u>
Số cuối năm	<u>4.772.211.632.000</u>	<u>4.772.211.632.000</u>
<b>Cổ tức công bố</b>	<b>482.892.807.600</b>	<b>530.052.807.600</b>

**31.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>482.892.807.600</b>	<b>530.052.807.600</b>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	441.710.673.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2018: 200 VND/cổ phiếu	-	88.342.134.600
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 600 VND/cổ phiếu	241.446.403.800	-
Tam ứng cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: 600 VND/cổ phiếu	241.446.403.800	-
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>	<b>88.342.134.600</b>	<b>441.710.673.000</b>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	441.710.673.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2018: 200 VND/cổ phiếu	88.342.134.600	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	441.710.673	441.710.673
Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	441.710.673	441.710.673
Cổ phiếu phổ thông	441.710.673	441.710.673
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	39.300.000	-
Cổ phiếu phổ thông	39.300.000	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	402.410.673	441.710.673
Cổ phiếu phổ thông	402.410.673	441.710.673
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.551.586.317.863</b>	<b>9.508.205.546.828</b>
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.251.587.331.217	5.225.370.884.857
Doanh thu sản xuất công nghiệp	938.438.366.476	1.053.813.415.530
Doanh thu kinh doanh bất động sản	225.253.229.589	2.063.347.418.674
Doanh thu hoạt động giáo dục	168.931.657.251	166.390.575.337
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	967.375.733.330	999.283.252.430
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(150.121.713)</b>	<b>(5.892.201.441)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.551.436.196.150</b>	<b>9.502.313.345.387</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	5.473.729.518.682	9.466.397.579.371
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 39)	77.706.677.468	35.915.766.016

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	199.626.381.876	184.852.918.216
Lãi chuyển nhượng công ty con, công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 4.3)	2.805.014.067.537	54.219.576.025
Doanh thu tài chính khác	41.130.820.478	10.831.954.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.045.771.269.891</b>	<b>249.904.449.229</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.089.234.338.838	5.087.439.430.424
Giá vốn sản xuất công nghiệp	582.868.203.378	714.778.166.981
Giá vốn kinh doanh bất động sản	152.007.920.520	1.556.167.695.077
Giá vốn hoạt động giáo dục	134.135.232.794	125.751.542.764
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	747.031.682.690	718.454.742.321
Trích lập/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	9.834.930.912	(11.145.659.173)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.715.112.309.132</u></b>	<b><u>8.191.445.918.394</u></b>

**34. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	26.418.038.056	31.118.386.871
Chi phí nguyên vật liệu	14.655.954.441	18.984.312.856
Chi phí môi giới bất động sản	-	15.607.406.103
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.490.473.430	8.940.081.631
Chi phí bảo hành	6.601.458.074	-
Chi phí khác	4.353.338.548	5.723.907.400
	<b><u>61.519.262.549</u></b>	<b><u>80.374.094.861</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	216.449.880.443	251.157.032.611
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.192.357.082.678	35.188.250.419
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.444.693.031	21.688.430.795
Phân bổ lợi thế thương mại	6.794.293.288	6.792.891.791
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.228.724.152	6.403.990.075
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.049.044.172	40.982.913.439
Chi phí bằng tiền khác	48.945.986.474	82.757.994.904
	<b><u>1.506.269.704.238</u></b>	<b><u>444.971.504.034</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.567.788.966.787</u></b>	<b><u>525.345.598.895</u></b>

**35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	255.357.380.678	267.452.710.133
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	8.903.969.851	23.812.322.231
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.182.533.479	6.883.552.437
Chi phí tài chính khác	8.680.913.330	14.852.788.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>277.124.797.338</u></b>	<b><u>313.001.373.405</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi do thanh lý tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang	68.597.220.445	27.681.098.186
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các tòa chung cư	-	83.290.876.713
Các khoản thu nhập khác	28.760.179.598	27.763.051.126
	<b>97.357.400.043</b>	<b>138.735.026.025</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản	6.707.621.673	25.966.807
Các khoản phạt	341.268.874	14.550.916.148
Các chi phí khác	7.198.677.523	22.494.549.296
	<b>14.247.568.070</b>	<b>37.071.432.251</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>83.109.831.973</b>	<b>101.663.593.774</b>

**37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	1.724.341.840.437	3.206.401.233.309
Chi phí nhân công	893.358.471.814	1.634.444.729.378
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	252.416.052.623	311.312.071.012
Chi phí dự phòng	1.202.192.013.590	24.042.591.246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	904.118.539.610	2.439.102.702.826
Chi phí khác	809.111.329.933	1.087.816.225.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.785.538.248.007</b>	<b>8.703.119.553.597</b>

**38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế, ngoại trừ một số hoạt động tại các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (Công ty Nedi2):

*Đối với dự án đầu tư ban đầu:*

Công ty Nedi2 được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (từ năm 2014 đến năm 2017) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Ngoài ra, Công ty Nedi2 cũng được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2014). Theo đó, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện tại là 5%.

*Đối với dự án đầu tư mở rộng:*

Công ty Nedi2 được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (năm 2020) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Ngoài ra, Công ty Nedi2 cũng được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong vòng 15 năm kể từ khi có lợi nhuận chịu thuế. Theo đó, thu nhập từ dự án đầu tư mở rộng được miễn thuế TNDN cho năm hiện tại.

- ▶ Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ: thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động kinh doanh giáo dục của công ty này là 10%; và



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế, ngoại trừ một số hoạt động tại các công ty con sau: (tiếp theo)

- ▶ Công ty Cổ phần Viwaco: Công ty Viwaco được áp dụng thuế TNDN 10% đối với hoạt động kinh doanh nước sạch trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu chịu thuế (từ năm 2009). Công ty cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2011 đến năm 2014) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2015 đến năm 2023). Do đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho năm nay là 5%.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**38.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	446.890.472.725 (10.407.447.583)	178.375.999.841 256.706.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>436.483.025.142</b>	<b>178.632.706.122</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.126.798.686.281	965.263.681.846
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	442.794.145.326	241.097.652.941
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất 5% của hoạt động kinh doanh nước sạch và thủy điện</i>	<i>10.754.103.561</i>	<i>9.419.106.954</i>
<i>Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục</i>	<i>3.528.983.840</i>	<i>3.981.857.180</i>
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	<i>428.511.057.925</i>	<i>227.696.688.807</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(449.980.158)	175.705.325
Chi phí không được trừ khác	3.660.020.057	839.095.401
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại khác	143.636.363	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(1.194.710.320)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	230.260.465	6.463.354.950
Thu nhập không chịu thuế	(22.397.958.240)	(71.081.951.040)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	(5.200.232.262)	-
Phạt thuế	1.315.455.120	43.869.326
Lỗi năm trước chuyển sang	(959.772.922)	(1.219.808.068)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	13.005.134.324	256.706.281
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế	5.537.027.389	2.058.081.006
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>436.483.025.142</b>	<b>178.632.706.122</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**38.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**38.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tổng Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	31.282.945.627	36.047.573.462	(13.005.134.324)	(256.706.281)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	14.843.307.151	-	14.843.307.151	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	8.712.911.119	-	8.712.911.119	-
Chênh lệch khác	645.729.602	808.381.350	(143.636.363)	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>55.484.893.499</b>	<b>36.855.954.812</b>		
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>10.407.447.583</b>	<b>(256.706.281)</b>

**38.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có khoản lỗ lũy kế là 43.358.819.052 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa, dịch vụ	14.009.896.240 50.078.876.499	- -
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Thu nhập từ lãi vay Cho vay Cổ tức nhận được	348.836.820.316 14.107.736.900 4.716.848.744 73.000.000.000 2.513.376.000	180.531.852.067 120.521.208 - 53.500.000.000 -
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	6.902.431.470	17.990.988.571
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Cổ tức nhận được	2.822.098.130 - 2.912.000.000	15.084.755.772 746.166.041 2.912.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ lãi vay Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	15.632.050.173 619.128.264	20.212.939.441 598.464.645
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Công ty liên doanh đến ngày 13 tháng 8 năm 2020	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm	1.442.526.673 -	2.888.607.316 17.944.142.741
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	39.395.792.029	10.695.937.183
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (ITC)	Công ty con đến ngày 11 tháng 12 năm 2020 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Doanh thu cung cấp dịch vụ Thu nhập từ lãi vay	2.671.692.565 3.039.868.493	- -
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vinh Phúc	Công ty liên kết	Góp vốn bằng tiền	46.000.000.000	-

#### *Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Tổng Công ty bán hàng, cung cấp dịch vụ và mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Tổng Công ty cho vay bên liên quan theo lãi suất và các điều khoản thỏa thuận theo hợp đồng cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 70.417.829.833 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2019: số dư dự phòng là 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm		
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	8.297.148.830	33.768.995.602		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Hoạt động xây lắp	8.072.260.523	-		
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (ITC)	Công ty con đến ngày 11 tháng 12 năm 2020 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Hoạt động xây lắp	5.044.466.012	-		
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ	Hoạt động xây lắp	-	1.137.169.275		
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Công ty liên doanh đến ngày 13 tháng 8 năm 2020	Hoạt động xây lắp	-	743.563.355.558		
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	1.408.090.634	199.999.914		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>22.821.965.999</b>	<b>778.669.520.349</b>		
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>						
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Hoạt động xây lắp	180.193.468.800	-		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	111.538.411.554	578.285.722.546		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	1.733.774.455	-		
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	567.633.873	-		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>294.033.288.682</b>	<b>578.285.722.546</b>		
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>						
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Nguyên tệ (USD)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	697.036.272.761	30.292.754	1,5%/năm	Ngày 29 tháng 8 năm 2021	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	25.000.000.000	-	7,5%/năm	Ngày 28 tháng 2 năm 2021	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	5.386.121.045	-	6,2%/năm	Ngày 17 tháng 2 năm 2021	Tin chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>727.422.393.806</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (ITC)	Công ty con đến ngày 11 tháng 12 năm 2020 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Lãi trả chậm và cổ tức	93.229.185.339	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Lãi ứng vốn	14.424.094.481	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Phí bảo lãnh	1.382.931.224	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Công ty liên doanh đến ngày 13 tháng 8 năm 2020	Lãi ứng vốn	-	113.813.440.637
Các bên liên quan khác		Lãi chậm trả	1.889.013.546	5.189.542.429
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>110.925.224.590</b>	<b>119.002.983.066</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Thi công xây lắp	261.410.212.386	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	62.017.190.720	182.715.815.877
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	2.795.745.698	21.591.061.886
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	12.418.499.980	12.418.499.980
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	-	4.664.547.891
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>338.641.648.784</b>	<b>221.389.925.634</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 22.2)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (ITC)	Công ty con đến ngày 11 tháng 12 năm 2020 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Thi công xây lắp (*)	1.139.686.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	-	29.400.800.000
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Công ty liên doanh đến ngày 13 tháng 8 năm 2020	Thi công xây lắp	-	11.406.207.051
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	159.787.080	108.660.746
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.139.846.287.080</b>	<b>40.915.667.797</b>

(\*) Khoản nhận trước của Tổng Công ty và công ty con để thực hiện thi công dự án Cải Giá – Cát Bà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Lãi chậm thanh toán	28.270.666.622	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Lãi chậm thanh toán	4.452.375.976	4.223.556.559
Các bên liên quan khác			122.908.474	260.939.956
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>32.845.951.072</b>	<b>4.484.496.515</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 26)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Công ty liên kết đến ngày 29 tháng 2 năm 2020.	Cho thuê văn phòng	-	8.301.640.447
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	-	7.897.083.916
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Công ty con đến ngày 11 tháng 12 năm 2020 và là công ty liên kết từ ngày này	Cho thuê văn phòng	605.300.888	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>605.300.888</b>	<b>16.198.724.363</b>

Tổng Công ty cũng có các khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Xây dựng số 12, một công ty liên kết của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.4.

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.918.569.132	1.654.023.067	
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	2.138.000.000	1.607.968.173	
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.780.000.000	1.372.583.872	
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.770.105.305	1.304.186.299	
Ông Bùi Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	1.135.384.244	1.121.099.199	
Ông Thân Thế Hà	Thành viên HĐQT	1.077.884.615	1.166.750.443	
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.135.000.000	251.400.000	
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 24 tháng 11 năm 2020)	81.250.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.036.193.296</b>	<b>8.478.011.053</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.604.670.152.096	683.579.961.241
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	(37.836.798.296)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.604.670.152.096</b>	<b>645.743.162.945</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	437.538.038	441.710.673
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>437.538.038</b>	<b>441.710.673</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.667	1.462
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.667	1.462

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát từ lợi nhuận để lại của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2020 của Tổng Công ty và các công ty con.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được điều chỉnh do Tổng Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản;
- ▶ Sản xuất công nghiệp;
- ▶ Hoạt động giáo dục; và
- ▶ Dịch vụ thương mại và hoạt động khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

30  
16  
17  
18  
19  
20  
21

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

Năm nay	Thị công xây lắp và kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động giáo dục	Dịch vụ thương mại và hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.476.840.560.806	938.438.366.476	168.931.657.251	967.225.611.617	-	5.551.436.196.150
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	1.550.295.695.061	36.479.585.629	-	235.132.626.265	(1.821.907.906.955)	-
Tổng doanh thu	5.027.136.255.867	974.917.952.105	168.931.657.251	1.202.358.237.882	(1.821.907.906.955)	5.551.436.196.150
Giá vốn các bộ phận	(4.826.685.983.065)	(619.347.789.007)	(134.135.232.794)	(982.164.308.955)	1.847.221.004.689	(4.715.112.309.132)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	200.450.272.802	355.570.163.098	34.796.424.457	220.193.928.927	25.313.097.734	836.323.887.018
Thu nhập không phân bổ (i)	-	-	-	-	-	3.149.636.131.458
Chi phí phân bổ	(1.062.152.941.483)	(207.249.379.637)	(36.265.204.377)	(255.598.943.854)	(6.522.497.436)	(1.567.788.966.787)
Chi phí không phân bổ (i)	-	-	-	-	-	(291.372.365.408)
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	-	-	2.126.798.686.281
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(436.483.025.142)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	1.690.315.661.139
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	14.203.754.614.907	3.129.061.333.500	104.617.904.168	1.917.092.239.502	(3.659.780.778.546)	15.694.745.313.531
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	-	3.915.235.237.552
Tổng tài sản	14.203.754.614.907	3.129.061.333.500	104.617.904.168	1.917.092.239.502	(3.659.780.778.546)	19.609.980.551.083
Công nợ bộ phận	9.654.676.865.458	500.948.608.968	36.060.870.272	1.256.185.933.219	(3.567.229.549.509)	7.880.642.728.408
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	-	4.566.133.105.215
Tổng công nợ	9.654.676.865.458	500.948.608.968	36.060.870.272	1.256.185.933.219	(3.567.229.549.509)	12.446.775.833.623



# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau (tiếp theo)

	Thị công xây lắp và kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động giáo dục	Dịch vụ thương mại và hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước (trình bày lại)</b>						
<b>Doanh thu</b>						
Doanh thu từ bán hàng	7.282.891.655.526	1.053.813.415.530	166.390.575.337	999.217.698.994	-	9.502.313.345.387
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	1.661.972.270.094	49.374.988.282	-	135.672.330.327	(1.847.019.588.703)	-
Tổng doanh thu	8.944.863.925.620	1.103.188.403.812	166.390.575.337	1.134.890.029.321	(1.847.019.588.703)	9.502.313.345.387
Giá vốn các bộ phận	(8.317.077.259.783)	(714.778.166.981)	(125.751.542.764)	(854.127.072.648)	1.820.288.163.782	(8.191.445.918.394)
Lợi nhuận gộp các bộ phần	627.786.625.837	388.410.236.831	40.639.032.573	280.762.956.673	(26.731.424.921)	1.310.867.426.993
Thu nhập không phân bổ						529.814.659.404
(i)	(474.822.329.537)	(37.040.643.482)	(7.686.476.581)	(35.786.505.504)	29.990.356.209	(525.345.598.895) (350.072.805.656)
Chi phí phân bổ						965.263.681.846
Chi phí không phân bổ (i)						(178.632.706.122) 786.630.975.724
Lợi nhuận thuần trước thuế						15.340.763.398.132
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						3.977.607.139.431
Lợi nhuận thuần sau thuế						19.318.370.537.563
Tài sản và công nợ						6.709.369.552.333
Tài sản bộ phận	12.995.449.625.840	3.003.472.373.769	110.086.716.929	1.898.532.486.182	(2.666.777.804.588)	4.870.680.445.184
Tài sản không phân bổ						11.580.049.997.517
(ii)	12.995.449.625.840	3.003.472.373.769	110.086.716.929	1.898.532.486.182	(2.666.777.804.588)	3.977.607.139.431
Tổng tài sản	6.977.599.323.001	676.430.755.543	6.144.781.407	1.275.334.528.447	(2.226.139.836.065)	6.709.369.552.333
Công nợ bộ phận						4.870.680.445.184
Công nợ không phân bổ						11.580.049.997.517
(iii)	6.977.599.323.001	676.430.755.543	6.144.781.407	1.275.334.528.447	(2.226.139.836.065)	11.580.049.997.517
Tổng công nợ						4.870.680.445.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay phải thu, tài sản thiếu chờ xử lý, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn, lợi thế thương mại và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và nợ thuế tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và các khoản phải trả khác.

**42. CÁC CAM KẾT**

*Cam kết thuê hoạt động*

Tổng Công ty đang thuê đất để sử dụng cho văn phòng, trường học, để phát triển các dự án bất động sản và thuê văn phòng và các tài sản khác theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	10.194.139.140	8.832.213.442
Trên 1 - 5 năm	34.293.667.007	31.473.455.449
Trên 5 năm	185.113.066.657	192.955.830.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>229.600.872.804</b>	<b>233.261.499.828</b>

*Cam kết cho thuê hoạt động*

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	88.549.737.322	115.518.858.568
Trên 1 - 5 năm	204.343.191.138	250.047.694.654
Trên 5 năm	266.785.974.856	303.289.381.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>559.678.903.316</b>	<b>668.855.934.759</b>

*Các cam kết về chi phí xây dựng và phát triển các dự án bất động sản*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có các cam kết về chi phí xây dựng và phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 5.144 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**43. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	291.313	15.380.158
- Yên Nhật (JPY)	746.784	4.374.083
- Euro (EUR)	440	307.296

**44. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngày 7 tháng 1 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 17.497.886 cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 ("Công ty Nedi2"), tương đương với 35% vốn điều lệ của Nedi2. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại Công ty Nedi2 giảm từ 73,24% xuống 38,24% kể từ ngày này.

Sau đó, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 02/2021/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 2 năm 2021 phê duyệt phương án đầu tư vốn tại Công ty Nedi2 và Nghị quyết số 03/2021/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 2 năm 2021 phê duyệt điều chỉnh phương án đầu tư vốn tại Công ty Nedi2. Theo các Nghị quyết này, Tổng Công ty sẽ nhận chuyển nhượng tối đa 6.430.961 cổ phiếu của Công ty Nedi2, tương ứng 12,86% vốn cổ phần hiện tại của Công ty Nedi2.

Ngày 18 tháng 2 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01/2021/NQ-HĐQT phê duyệt phương án đầu tư vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 25 ("Công ty Vinaconex 25") và Nghị quyết số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 2 năm 2021 phê duyệt điều chỉnh phương án đầu tư vốn tại Công ty Vinaconex 25. Theo các Nghị quyết này, Tổng Công ty sẽ nhận chuyển nhượng tối đa 1.839.300 cổ phiếu của Công ty Vinaconex 25, tương ứng 15,33% vốn cổ phần hiện tại của Công ty Vinaconex 25.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số 189/2021/QĐ-HĐQT phê duyệt phương án thoái toàn bộ phần vốn đầu tư của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Đô thị Vinaconex (Công ty Vinahud). Đến ngày 22 tháng 3 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Vinahud không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Ngày 22 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số 203/2021/QĐ-HĐQT phê duyệt phương án thoái toàn bộ phần vốn đầu tư của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (VCTD).

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.





Nguyễn Lê Thu Hiền                      Đặng Thanh Huân                      Nguyễn Xuân Đông  
 Người lập                                      Kế toán trưởng                      Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2021