



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ 4 NĂM 2020**

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>12.965.459.779.585</b>	<b>12.055.094.495.817</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>2.035.307.263.799</b>	<b>1.342.790.535.647</b>
1. Tiền	111		594.852.044.020	425.703.641.037
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.440.455.219.779	917.086.894.610
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.517.884.865.430</b>	<b>959.157.915.431</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(218.748.642)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	1.517.884.865.430	959.110.602.650
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.363.474.482.584</b>	<b>7.303.394.632.328</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	3.353.522.781.132	3.891.524.365.970
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.086.441.553.076	1.363.281.570.656
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	893.610.442.635	752.121.424.722
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.579.458.172.576	1.646.008.391.815
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.550.381.060.301)	(350.363.714.301)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		822.593.466	822.593.466
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>1.879.616.102.171</b>	<b>2.321.342.453.663</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.915.687.723.052	2.344.839.725.674
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(36.071.620.881)	(23.497.272.011)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>169.177.065.601</b>	<b>128.408.958.748</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	7.386.768.316	11.580.503.360
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		68.696.190.368	29.924.043.034
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	38.172.247.777	36.944.411.867
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		54.921.859.140	49.960.000.487

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020		01/01/2020	
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.693.627.575.204</b>		<b>7.263.276.041.746</b>	
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>304.536.566.108</b>		<b>587.999.160.453</b>	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		1.199.484.411		1.149.000.911	
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	759.500.000		415.980.000.000	
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	310.212.906.608		185.058.804.453	
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(7.635.324.911)		(14.188.644.911)	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.586.105.004.705</b>		<b>2.441.752.883.790</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	2.553.724.510.165		2.401.447.796.374	
- Nguyên giá	222		4.188.273.596.680		4.001.457.392.541	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.634.549.086.515)		(1.600.009.596.167)	
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	24.255.381.382		29.970.604.564	
- Nguyên giá	225		56.877.331.314		87.668.021.087	
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(32.621.949.932)		(57.697.416.523)	
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	8.125.113.158		10.334.482.852	
- Nguyên giá	228		18.781.779.021		25.183.262.626	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.656.665.863)		(14.848.779.774)	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	17	<b>799.734.384.870</b>		<b>865.671.885.905</b>	
- Nguyên giá	231		1.329.748.543.680		1.528.131.446.166	
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(530.014.158.810)		(662.459.560.261)	
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.191.044.900.633</b>		<b>1.761.374.299.673</b>	
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	18	16.668.034.523		591.355.487.813	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	1.174.376.866.110		1.170.018.811.860	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5	<b>1.102.505.400.928</b>		<b>869.498.877.695</b>	
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.016.201.455.242		763.728.721.158	
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		157.717.770.577		165.378.520.577	
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(71.413.824.891)		(63.995.989.040)	
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-		4.387.625.000	
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>678.984.924.307</b>		<b>699.468.247.289</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	631.974.801.230		662.463.656.113	
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		46.379.326.123		36.855.954.812	
3. Tài sản dài hạn khác	268		630.796.954		148.636.364	
<b>VII. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	12	<b>30.716.393.653</b>		<b>37.510.686.941</b>	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>19.659.087.354.789</b>		<b>19.318.370.537.563</b>	
(270=100+200)						

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



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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	1.692.163.687.470	3.266.514.890.112	5.495.550.693.945	9.508.205.546.828
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		82.717.168	1.639.225.873	150.121.713	5.892.201.441
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.692.080.970.302	3.264.875.664.239	5.495.400.572.232	9.502.313.345.387
4. Giá vốn hàng bán và chi vụ cung cấp	11	28	1.429.336.631.621	2.880.391.073.861	4.656.189.803.779	8.191.445.918.394
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		262.744.338.681	384.484.590.378	839.210.768.453	1.310.867.426.993
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	139.687.711.191	88.542.082.677	3.062.313.708.082	249.904.449.229
7. Chi phí tài chính	22	30	49.927.605.597	82.265.799.169	274.512.018.304	313.001.373.405
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.793.869.143	81.990.450.803	254.743.041.297	267.452.710.133
8. Phản lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		13.652.280.360	24.635.260.397	53.509.498.002	141.175.184.150
9. Chi phí bán hàng	25	31	10.580.094.351	19.205.472.624	61.002.544.023	80.374.094.861
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	93.474.551.299	120.183.711.522	1.552.316.663.028	444.971.504.034
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		262.102.078.986	276.006.950.137	2.067.202.749.183	863.600.088.072
12. Thu khác	31	32	72.578.924.453	30.253.816.122	110.282.488.544	138.735.026.025
13. Chi phí khác	32	33	(8.523.560.927)	20.898.129.577	21.867.276.920	37.071.432.251
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		81.102.485.380	9.355.686.545	88.415.211.624	101.663.593.774
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		343.204.564.366	285.362.636.682	2.155.617.960.807	965.263.681.846
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		92.009.229.859	66.031.517.300	448.593.738.697	178.375.999.841
17. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trước là	52		(10.148.191.041)	(2.597.346.513)	(5.195.480.292)	256.706.281
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		261.343.525.548	221.928.465.895	1.712.219.702.402	786.630.975.724
18.1. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		238.635.105.689	214.451.401.448	1.637.815.276.981	683.579.961.241
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		22.708.419.859	7.477.064.447	74.404.425.421	103.051.014.483
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		545		3.743	1.548

  
 Nguyễn Lê Thu Hiền  
 Người lập biểu

  
 Đặng Thanh Huân  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Xuân Đông  
 Tổng Giám đốc

Ngày tháng 01 năm 2021

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.155.617.960.807	965.263.681.846
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	253.773.323.140	311.312.071.012
Các khoản dự phòng	03	1.241.932.155.074	29.353.919.527
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.836.181.307	1.402.275.547
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.363.034.973.061)	(409.219.074.306)
Chi phí lãi vay	06	254.743.041.297	267.452.710.133
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	544.867.688.564	1.165.565.583.759
Tăng các khoản phải thu	09	(1.177.045.789.908)	(2.417.726.409.110)
Giảm hàng tồn kho	10	978.946.086.051	177.387.029.493
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	876.823.888.431	31.226.462.486
Giảm chi phí trả trước	12	30.354.698.908	13.087.605.235
Tiền lãi vay đã trả	14	(360.197.828.818)	(243.624.919.073)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(365.248.132.213)	(188.826.150.840)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	47.559.772.380	6.465.539.584
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.014.770.273)	(36.717.854.632)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>570.045.613.122</b>	<b>(1.493.163.113.098)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(534.141.520.701)	(380.426.284.215)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	87.964.240.436	34.131.111.184
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.908.001.939.987)	(1.124.173.573.755)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.862.353.204.642	1.573.767.948.428
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(611.000.000.000)	(4.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	3.104.997.366.554	62.872.632.647
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	161.232.270.751	178.513.700.341
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>2.163.403.621.695</b>	<b>340.685.534.630</b>

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

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(1.643.647.604.340)	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	4.256.692.100.395	7.496.064.323.682
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.510.220.275.087)	(5.826.377.375.127)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	(2.361.188.194)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(143.756.727.633)	(525.633.496.184)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài</b>	<b>40</b>	<b>(2.040.932.506.665)</b>	<b>1.141.692.264.177</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>692.516.728.152</b>	<b>(10.785.314.291)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>1.342.790.535.647</b>	<b>1.353.547.190.840</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	28.659.098
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>2.035.307.263.799</b>	<b>1.342.790.535.647</b>

Nguyễn Lê Thu Hiền  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huấn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày tháng 01 năm 2021



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

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

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

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

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

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

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty có 6 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty có 23 công ty con, 9 công ty liên kết. Thông tin khái quát về các Công ty con, Công ty liên kết của Tổng Công ty như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Hà Nội	55,14	55,14	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
Công ty Xây dựng số 4	Hà Nội	100,00	100,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Đà Nẵng	73,59	73,59	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	Nghệ An	51,93	51,93	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Khánh Hòa	82,09	82,09	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Quảng Nam	51,00	51,00	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Đồng Tháp	57,33	86,55	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Lào Cai	73,24	73,24	Đầu tư phát triển năng lượng
Công ty Cổ phần VIMECO	Hà Nội	51,41	51,41	Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	76,25	77,15	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Hà Nội	51,00	51,00	Tư vấn thiết kế
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Hà Nội	75,00	75,00	Cung cấp dịch vụ vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
Công ty Cổ phần Vinwaco	Hà Nội	51,00	51,00	Kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Hà Nội	70,00	70,00	Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Hà Nội	55,00	55,00	Quản lý vận hành Trung tâm thương mại
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Quảng Ngãi	95,51	96,02	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	Hà Nội	59,12	59,12	Kinh doanh vận tải
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Hà Nội	100,00	100,00	Thi công xây lắp
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Hà Nội	100,00	100,00	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Hà Nội	65,00	65,00	Lắp đặt hệ thống điện nước
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Hà Nội	100,00	100,00	Giáo dục
Công ty Cổ phần Bưu nước sạch Sapa	Lào Cai	99	99	Kinh doanh nước sạch
Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc	Quảng Ngãi	99,99394	99,99394	Đầu tư phát triển năng lượng

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vnacorex	Hà Nội	44,20	48,53	Cung ứng nhân lực và xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phà	Quảng Ninh	30,00	30,00	Sản xuất xi măng
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Hải Dương	30,36	30,36	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,00	21,00	Quản lý dự án BOT
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Hà Nội	36,00	36,00	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Hà Nội	36,00	36,00	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vnacorex	Hà Nội	10,71	10,71	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH phát triển hạ tầng đô thị Vinh Phúc	Vinh Phúc	20,00	20,00	Đầu tư kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

### **Năm tài chính**

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

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

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

### **Ước tính kế toán**

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

### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 4 năm 2020. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài

chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

#### **Hợp nhất kinh doanh**

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

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

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

#### **Góp vốn liên doanh**

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

các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

#### **Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### ***Nợ phải thu***

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

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi.

#### ***Hàng tồn kho***

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

hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Thuê tài sản**

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

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

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



đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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

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

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

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

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

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

#### **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

#### **Các khoản trả trước**

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

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

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí bảo hiểm và chi phí khác và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

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

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

### **Hợp đồng xây dựng**

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

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

### **Chi phí đi vay**

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

### **Ngoại tệ**

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

### **Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	33.656.453.792	12.878.504.224
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	561.195.590.228	412.825.136.813
Các khoản tương đương tiền	1.440.455.219.779	917.086.894.610
	<b><u>2.035.307.263.799</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, trái phiếu bằng VND có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.517.884.865.430</b>	<b>1.517.884.865.430</b>	<b>959.110.602.650</b>	<b>959.110.602.650</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.201.909.865.430	1.201.909.865.430	926.888.068.404	926.888.068.404
- Trái phiếu	310.000.000.000	310.000.000.000	26.247.534.246	26.247.534.246
- Các khoản đầu tư khác	5.975.000.000	5.975.000.000	5.975.000.000	5.975.000.000
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.387.625.000</b>	<b>4.387.625.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	1.350.000.000	1.350.000.000
- Trái phiếu	-	-	3.037.625.000	3.037.625.000

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại

**b. Đầu tư góp vốn vào các công ty liên doanh, liên kết**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (H)	600.000.000.000	370.172.698.626	600.000.000.000	323.406.267.239
Công ty Liên doanh TNHH PT Đô thị mới An Khánh (Đ)	-	-	340.269.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐT&PT Năng lượng Vinaconex (H)	-	-	137.534.600.000	242.338.835.017
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (H)	104.227.700.000	132.904.288.727	104.227.700.000	128.075.517.445
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (I)	40.833.913.053	-	40.833.913.053	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (I)	23.503.462.411	20.944.800.000	23.503.462.411	32.274.992.146
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (I)	55.705.715.270	54.950.615.448	23.503.462.411	32.274.992.146
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex (I)	192.800.000.000	192.067.996.055	439.584.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (I)	14.560.000.000	34.568.628.988	14.560.000.000	34.122.874.223
Công ty cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất (H)	4.000.000.000	3.717.784.250	4.000.000.000	3.510.235.088
Công ty TNHH phát triển hạ tầng đô thị Vinh Phúc (H)	46.000.000.000	46.000.000.000	-	-
Khác	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-
	<b>1.231.630.790.734</b>	<b>1.016.201.455.242</b>	<b>1.264.928.675.464</b>	<b>763.728.721.158</b>

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (I)	52.445.713.907	-	52.445.713.907	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hệ thống (II) và Đầu tư Tài chính Việt Nam	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa (II)	25.005.670.788	19.692.389.009	25.005.670.788	8.518.263.957
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (I)	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình (II)	-	-	6.148.000.000	2.700.795.083
Công ty Cổ phần Vipaco (II)	5.312.500.000	5.312.500.000	5.312.500.000	5.312.500.000
Các công ty khác (II)	10.953.885.882	6.408.935.882	12.466.635.882	7.464.430.000
	<b>157.717.770.577</b>	<b>71.413.824.891</b>	<b>165.378.520.577</b>	<b>63.995.989.040</b>

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cần được trình bày.

- (I) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc quý và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.
- (II) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc quý do chưa có đủ cơ sở xác định giá giao dịch cổ phiếu theo hướng dẫn liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các công ty này.

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phà	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH phát triển hạ tầng đô thị Vinh Phúc	Mới thành lập	

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	702.738.713.595	741.642.313.015
Công ty Cổ phần ADG Holding	159.853.738.249	181.692.050.532
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
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW		87.763.082.663
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường Cao Tốc Việt Nam	77.766.237.833	83.575.765.884
Ban Quản lý Dự án Y tế trọng điểm	81.991.727.800	81.991.727.800
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	103.608.896.398	79.532.465.398
Ban Quản lý Dự án 2 Bộ Giao thông vận tải	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 khách hàng khác	<u>1.907.658.579.489</u>	<u>2.287.438.011.573</u>
	<b><u>3.353.522.781.132</u></b>	<b><u>3.891.524.365.970</u></b>
<b>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)</b>	<b><u>21.999.471.472</u></b>	<b><u>55.009.907.465</u></b>

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

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	205.308.752.504	578.285.722.546
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 nhà cung cấp khác	2.654.132.800.572	557.995.848.110
	<b><u>3.086.441.553.076</u></b>	<b><u>1.363.281.570.656</u></b>
<b>Trong đó: Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)</b>	<b><u>281.134.087.545</u></b>	<b><u>4.032.445.098</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty cổ phần khoáng sản Vũng Tàu	5.057.768.353	5.057.768.353
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	4.405.333.041	4.405.333.041
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	3.568.358.055	3.568.358.055
Công ty Liên danh Vikowa	2.244.393.380	2.244.393.380
Các bên khác vay	180.498.317.045	87.538.561.028
	<b><u>195.774.169.874</u></b>	<b><u>102.814.413.857</u></b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b><u>697.836.272.761</u></b>	<b><u>649.307.010.865</u></b>
	<b><u>893.610.442.635</u></b>	<b><u>752.121.424.722</u></b>
<b>Trong đó: Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)</b>	<b><u>727.422.393.806</u></b>	<b><u>697.307.010.865</u></b>

**Phải thu về cho vay dài hạn**

	<u>Loại tiền</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Năm đáo hạn</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
				VND	VND
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	USD	1,5%/năm	2021	697.036.272.761	1.065.287.010.865
Công ty cổ phần đầu tư APEC Hoàng				1.559.500.000	-
				<b><u>698.595.772.761</u></b>	<b><u>1.065.287.010.865</u></b>
<b>Cho vay đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng</b>				<b><u>697.836.272.761</u></b>	<b><u>649.307.010.865</u></b>
				<b><u>759.500.000</u></b>	<b><u>415.980.000.000</u></b>



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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	457.711.060.093	783.091.387.334
Tạm ứng cho nhân viên và các tổ đội thi công	443.155.338.548	418.722.599.986
Phải thu về lãi cho vay và lãi trả chậm	215.527.295.284	164.310.448.597
Phải thu ngắn hạn khác	463.064.478.651	279.883.955.898
	<b><u>1.579.458.172.576</u></b>	<b><u>1.646.008.391.815</u></b>
<b>Trong đó: Phải thu từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)</b>	<b><u>111.621.956.645</u></b>	<b><u>3.179.465.050</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	250.000.000.000	165.433.800.000
Tiền đến bù chi phí đầu tư dự án Cao Xanh Hà Khánh D	24.549.196.556	
Tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong quá trình xây dựng thủy điện Ngòi Phát	18.060.670.918	18.060.670.918
Ký cược, ký quỹ dài hạn		-
Phải thu dài hạn khác	17.603.039.134	1.564.333.535
	<b><u>310.212.906.608</u></b>	<b><u>185.058.804.453</u></b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/12/2020</u>		<u>01/01/2020</u>	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	31.272.206.716		26.303.905.337	-
Công cụ, dụng cụ	45.545.526.976		45.088.131.795	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.781.756.243.870	(35.076.434.398)	2.257.918.900.406	(22.502.085.528)
Thành phẩm	26.773.166.737	(995.186.483)	14.643.601.370	(995.186.483)
Hàng hoá bất động sản	30.340.578.753		885.186.766	-
	<b><u>1.915.687.723.052</u></b>	<b><u>(36.071.620.881)</u></b>	<b><u>2.344.839.725.674</u></b>	<b><u>(23.497.272.011)</u></b>

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình/dự án như sau:

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Dự án Resort Phú Yên	701.698.998.219	654.995.205.479
Dự án nhà ở C1 khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1	125.634.472.336	74.378.468.009
Dự án Resort Tam Kỳ	94.784.565.000	97.065.306.363
Dự án khu đô thị Móng Cái Quảng Ninh	70.809.741.729	39.507.890.533
Dự án Bohemia	29.093.223.916	85.722.377.363
Dự án Bảo tàng Hà Nội	62.057.439.523	92.697.439.523
Các dự án khác	697.677.803.147	1.213.552.213.136
	<b><u>1.781.756.243.870</u></b>	<b><u>2.257.918.900.406</u></b>

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2020</u> VND	<u>01/01/2020</u> VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	2.697.441.105	4.831.606.493
Chi phí bảo hiểm	119.039.905	904.123.728
Chi phí khác	4.570.287.306	5.844.773.139
	<b><u>7.386.768.316</u></b>	<b><u>11.580.503.360</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí đầu tư phần DTTM và văn phòng đã chuyển giao cho các bên khác tại dự án Chợ Mơ	534.936.440.231	563.867.182.762
Công cụ, dụng cụ	52.829.272.037	46.794.738.966
Chi phí trả trước dài hạn khác	44.209.088.962	51.801.734.385
	<b><u>631.974.801.230</u></b>	<b><u>662.463.656.113</u></b>

**12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI.**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>37.510.686.941</b>	<b>44.303.578.732</b>
Phân bổ vào chi phí trong năm	6.794.293.288	6.792.891.791
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>30.716.393.653</u></b>	<b><u>37.510.686.941</u></b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC**

Chỉ tiêu	Phát sinh trong kỳ			31/12/2020 VND
	01/01/2020 VND	Phát sinh tăng VND	Phát sinh giảm VND	
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	9.131.314.721	1.413.268.866	142.817.497	10.401.766.090
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.836.908.438	4.164.792.350	3.843.058.360	25.111.830.722
Thuế thu nhập cá nhân	73.911.170	12.845.881	2.900.000	12.677.866
Thuế khác	1.902.277.538	1.451.690.325	707.994.764	2.645.973.099
<b>Cộng</b>	<b>36.944.411.867</b>	<b>7.042.597.422</b>	<b>3.988.775.857</b>	<b>38.172.247.777</b>

Chỉ tiêu	Phát sinh trong kỳ			31/12/2020 VND
	01/01/2020 VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	
<b>b) Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	74.680.477.679	494.560.370.445	515.098.188.332	50.248.352.021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	57.560.279.534	447.871.779.034	361.083.339.863	144.198.808.229
Thuế thu nhập cá nhân	5.786.599.685	17.793.985.584	17.911.357.308	4.912.434.674
Thuế tài nguyên	2.301.617.152	47.478.765.198	46.738.099.081	3.041.636.193
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	47.141.874.028	69.135.849.853	64.567.759.892	51.709.963.989
Các khoản khác phải trả Nhà nước	21.522.293.881	4.342.986.353		25.836.637.720
<b>Cộng</b>	<b>208.993.141.959</b>	<b>1.081.183.736.467</b>	<b>1.005.398.744.476</b>	<b>279.947.832.826</b>

14. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, văn phòng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
<b>Số tại 01/01/2020</b>	<b>1.760.396.976.188</b>	<b>1.228.162.879.843</b>	<b>957.170.285.622</b>	<b>33.055.213.493</b>	<b>22.672.037.395</b>	<b>4.001.457.392.541</b>
Đầu tư XDCB hoàn thành	84.108.227.790	133.064.100.237	116.286.311.517	-	-	333.458.639.544
Mua trong năm	2.570.696.650	65.171.126.604	37.285.682.130	2.280.474.544	1.109.768.057	108.417.747.985
Giảm do chuyển CTC thành LDLK	(25.653.942.481)	(102.640.780.431)	(17.583.416.899)	(8.887.240.728)	(4.695.312.439)	(159.460.692.978)
Thanh lý, nhượng bán	(22.783.508.440)	(9.456.546.321)	(5.325.790.291)	(330.701.500)	(104.164.745)	(38.000.711.297)
Phân loại lại	(6.892.232.131)	3.528.207.330	427.215.728	1.321.148.156	-	(1.615.660.917)
Giảm khác	(26.171.722.122)	(27.460.628.792)	(1.817.775.096)	-	(532.992.188)	(55.983.118.198)
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>1.765.574.495.454</b>	<b>1.290.368.358.470</b>	<b>1.086.442.512.711</b>	<b>27.438.893.965</b>	<b>18.449.336.080</b>	<b>4.188.273.596.680</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số tại 01/01/2020</b>	<b>456.797.407.330</b>	<b>591.898.951.066</b>	<b>506.308.875.268</b>	<b>27.939.901.367</b>	<b>17.064.461.136</b>	<b>1.600.009.596.167</b>
Khấu hao trong năm	62.808.979.945	80.307.803.019	67.001.725.266	2.444.186.769	1.808.867.965	214.371.562.964
Giảm do chuyển CTC thành LDLK	(11.278.831.300)	(72.652.665.965)	(15.895.291.280)	(8.486.912.394)	(3.860.073.322)	(112.173.774.261)
Thanh lý, nhượng bán	(22.456.390.027)	(9.331.006.214)	(5.325.790.291)	(320.326.504)	(104.164.745)	(37.537.677.781)
Phân loại lại	10.570.972.575	(1.121.109.729)	302.959.407	6.621.448	(10.463.539.295)	(704.095.594)
Giảm khác	(17.110.304.532)	(10.074.543.164)	(1.817.775.096)	-	(413.902.188)	(29.416.524.980)
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>479.331.833.991</b>	<b>579.027.429.013</b>	<b>550.574.703.274</b>	<b>21.583.470.686</b>	<b>4.031.649.551</b>	<b>1.634.549.086.515</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>Số tại 01/01/2020</b>	<b>1.303.599.568.858</b>	<b>636.263.928.777</b>	<b>450.861.410.354</b>	<b>5.115.312.126</b>	<b>5.607.576.259</b>	<b>2.401.447.796.374</b>
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>1.286.242.661.463</b>	<b>711.340.929.457</b>	<b>535.867.809.437</b>	<b>5.855.423.279</b>	<b>14.417.686.529</b>	<b>2.553.724.510.165</b>

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

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số tại 01/01/2020	2.393.958.725	5.168.968.680	80.105.093.682	87.668.021.087
Thuê tài chính trong năm				-
Tăng khác	-	11.645.250.952		11.645.250.952
Giảm do chuyển CTC thành LDLK	(1.158.802.141)	(2.502.053.152)	(38.775.085.432)	(42.435.940.725)
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>1.235.156.584</b>	<b>14.312.166.480</b>	<b>41.330.008.250</b>	<b>56.877.331.314</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	2.142.623.043	4.331.858.092	51.222.935.388	57.697.416.523
Khấu hao trong năm	18.056.979	1.337.756.196	672.264.449	2.028.077.624
Giảm do chuyển CTC thành LDLK	(1.307.193.355)	(2.528.021.690)	(23.268.329.170)	(27.103.544.215)
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>853.486.667</b>	<b>3.141.592.598</b>	<b>28.626.870.667</b>	<b>32.621.949.932</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số tại 01/01/2020	251.335.682	837.110.588	28.882.158.294	29.970.604.564
Số tại 31/12/2020	381.669.917	11.170.573.882	12.703.137.583	24.255.381.382

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

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số tại 01/01/2020	14.343.049.305	5.331.088.755	5.509.124.566	25.183.262.626
Mua trong năm		380.000.000	105.090.000	485.090.000
Thanh lý, nhượng bán			(3.886.376.000)	(3.886.376.000)
Giảm do chuyển CTC thành LDLK	(500.000.000)	(109.200.000)	(527.837.350)	(1.137.037.350)
Phân loại lại	(2.826.596.591)	647.796.336	315.640.000	(1.863.160.255)
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>11.016.452.714</b>	<b>6.249.685.091</b>	<b>1.515.641.216</b>	<b>18.781.779.021</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số tại 01/01/2020	5.139.730.997	4.226.267.841	5.482.780.936	14.848.779.774
Khấu hao trong năm	346.086.271	149.859.296	26.272.500	522.218.067
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.886.376.000)	(3.886.376.000)
Giảm do chuyển CTC thành LDLK	(6.644.148)	(92.805.040)	(26.656.370)	(126.105.558)
Phân loại lại	(794.000.000)	478.360.000	(386.210.420)	(701.850.420)
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>4.685.173.120</b>	<b>4.761.682.097</b>	<b>1.209.810.646</b>	<b>10.656.665.863</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số tại 01/01/2020	7.170.721.717	1.274.257.250	728.194.050	10.334.482.852
Số tại 31/12/2020	6.331.279.594	1.488.002.994	305.830.570	8.125.113.158

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

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

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng đi kèm VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số tại 01/01/2020</b>	<b>42.276.067.105</b>	<b>1.432.154.756.190</b>	<b>53.700.622.871,00</b>	<b>1.528.131.446.166</b>
Phân loại lại	1.863.160.255	4.070.072.672	310.835.690,00	6.244.068.617
Giảm do chuyển CTC thành LDLK		(152.934.601.651)	(51.692.369.452,00)	(204.626.971.103)
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>44.139.227.360</b>	<b>1.283.290.227.211</b>	<b>2.319.089.109,00</b>	<b>1.329.748.543.680</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số tại 01/01/2020</b>	<b>27.539.973.127</b>	<b>585.147.294.816</b>	<b>49.772.292.318,00</b>	<b>662.459.560.261</b>
Tích khấu hao trong năm	577.696.892	29.250.997.916	228.476.389,00	30.057.171.197
Phân loại lại	312.716.780	916.719.614	276.591.095,00	1.506.027.489
Giảm do chuyển CTC thành LDLK		(115.942.928.423)	(48.065.671.714,00)	(164.008.600.137)
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>28.430.386.799</b>	<b>499.372.083.923</b>	<b>2.211.688.088,00</b>	<b>530.014.158.810</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số tại 01/01/2020</b>	<b>14.736.093.978</b>	<b>847.007.461.374</b>	<b>3.928.330.553,00</b>	<b>865.671.885.905</b>
<b>Số tại 31/12/2020</b>	<b>15.708.840.561</b>	<b>783.918.143.288</b>	<b>107.401.021,00</b>	<b>799.734.384.870</b>

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Dự án khu đô thị Cái Giã - Cát Bà			550.094.350.599	550.094.350.599
Dự án khu đô thị Cọc Xanh - Hà Khánh D			24.549.196.556	24.549.196.556
Các dự án khác	16.668.034.523	16.668.034.523	16.711.940.658	16.711.940.658
	<b>16.668.034.523</b>	<b>16.668.034.523</b>	<b>591.355.487.813</b>	<b>591.355.487.813</b>

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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án trung tâm thương mại Chợ Mơ	264.478.514.177	264.478.514.177
Dự án 93 Láng Hạ	495.907.804.010	250.174.258.090
Dự án khu đô thị du lịch Cái Giã - Cát Bà		203.740.073.040
Dự án khu Công nghệ cao Hòa Lạc	172.319.773.257	150.404.883.584
Các dự án cấp nước tại Công ty Viwaco	55.504.793.033	114.334.761.666
Dự án thủy điện Dakba	52.464.562.921	-
Dự án Ngòi phát mở rộng		93.383.326.234
Dự án khác	133.701.418.712	93.502.995.069
	<b>1.174.376.866.110</b>	<b>1.170.018.811.860</b>

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

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần ĐT&XD Vina 2	78.420.554.372	78.420.554.372	136.086.706.412	136.086.706.412
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinacorex	81.223.581.894	81.223.581.894	84.791.109.066	84.791.109.066
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà	60.440.669.597	60.440.669.597	69.110.274.359	69.110.274.359
Công ty TNHH Xây dựng RCB	20.039.900.094	20.039.900.094	90.550.687.488	90.550.687.488
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	73.347.828.632	73.347.828.632	73.348.828.632	73.348.828.632
Công ty Cổ phần Việt Vương	45.378.140.222	45.378.140.222	58.216.091.036	58.216.091.036
Các công ty khác	1.645.261.386.035	1.645.261.386.035	1.999.126.884.425	1.999.126.884.425
	<b>2.004.112.060.846</b>	<b>2.004.112.060.846</b>	<b>2.511.230.581.418</b>	<b>2.511.230.581.418</b>
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 34)</b>	<b>337.158.953.947</b>	<b>337.158.953.947</b>	<b>226.355.967.330</b>	<b>226.355.967.330</b>

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty cổ phần ODK Việt Nam - Dự án Mikazuki	64.585.343.967	115.808.260.710
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng Thủy lợi 7 - Dự án Hệ thống thủy lợi Tân Mỹ, Ninh Thuận		62.494.833.177
Ban quản lý dự án Thăng Long - gói thầu 3XL, XL14 gói thầu cao tốc Bắc Nam	280.348.475.128	
Ban quản lý DA 7 - Gói 4XL Dự án cao tốc Bắc Nam	302.711.587.000	
Bệnh viện K - DA cải tạo nâng cấp bệnh viện K	185.540.004.907	
BQL DA đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp TP Hà Nội - Trụ sở Tòa án TP Hà nội	55.360.025.000	
Công ty Doosan Heavy Industries and Construction Co., Ltd.	34.965.142.332	42.865.300.000
Các khách hàng khác	1.413.262.230.148	722.848.316.066
	<b>2.336.772.808.482</b>	<b>944.016.709.953</b>
<b>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 34)</b>	<b>1.139.795.160.746</b>	<b>29.509.460.746</b>

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

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây lắp	617.181.141.609	560.475.547.848
Chi phí lãi vay phải trả	5.771.022.674	10.477.984.186
Chi phí tiền đất trích trước		73.286.497.549
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	18.742.917.441	21.846.824.271
	<b><u>641.695.081.724</u></b>	<b><u>666.086.853.854</u></b>
<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><u>-</u></b>	<b><u>107.427.194.960</u></b>

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng, KCN, văn phòng và sàn thương mại	79.217.264.913	93.124.947.298
	<b><u>79.217.264.913</u></b>	<b><u>93.124.947.298</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng, KCN, văn phòng và sàn thương mại	1.264.097.673.575	1.252.926.335.039
	<b><u>1.264.097.673.575</u></b>	<b><u>1.252.926.335.039</u></b>

**24. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	298.696.510.514	134.330.264.530
Cố tức phải trả	503.983.315.682	118.360.995.715
Phải trả Nhà nước tiền sử dụng đất Dự án HH	141.786.729.072	141.786.729.072
Phải trả các tổ đội thi công	102.087.798.871	76.991.984.393
Kinh phí bảo trì các tòa nhà	31.034.919.118	47.020.878.521
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	103.926.039.604	336.168.691.113
	<b><u>1.181.515.312.861</u></b>	<b><u>854.659.543.344</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.563.328.114	2.112.050.536
Các khoản khác	870.700.139	2.475.292.900
	<b><u>3.434.028.253</u></b>	<b><u>4.587.343.436</u></b>



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

**VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

**a. Ngắn hạn**

Chi tiêu	01/01/2020	Phát sinh trong năm			31/12/2020
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn tại công ty con	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	2.059.132.531.325	4.147.246.366.544	3.694.960.644.109	625.663.133.305	1.885.755.120.455
Vay lãi hạn đến hạn trả	160.477.214.124	345.842.196.142	120.755.909.067	-	385.563.501.199
	<b>2.219.609.745.449</b>	<b>4.493.088.562.686</b>	<b>3.815.716.553.176</b>	<b>625.663.133.305</b>	<b>2.271.318.621.654</b>

**b. Dài hạn**

Chi tiêu	01/01/2020	Trong năm			31/12/2020
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn tại công ty	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	2.572.584.167.336	106.040.328.446	189.596.497.672	-	2.489.027.998.110
Nợ thuê tài chính dài hạn	29.970.604.564	3.405.405.405	-	-	33.376.009.969
	<b>2.602.554.771.900</b>	<b>109.445.733.851</b>	<b>189.596.497.672</b>	<b>-</b>	<b>2.522.404.008.079</b>
<b>Tổng số:</b>					
Số phải trả trong vòng 12 tháng	160.477.214.124				385.563.501.199
Số phải trả sau 12 tháng	2.442.077.557.776				2.136.840.506.880

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Nguồn kinh phí	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	4.417.106.730.000	355.104.902.000	52.104.091.900	941.768.249.316	3.242.816.600	-	790.265.643.875	1.206.420.722.905	107.204.705.429	7.873.217.862.025
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	683.579.961.241	103.051.014.483	-	786.630.975.724
Lợi nhuận trong năm (trình bày lại)	-	-	-	389.842.511	-	-	(389.842.511)	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	(2.245.732.137)	(597.558.186)	-	(2.843.290.323)
Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	(34.941.596.016)	(9.382.225.478)	-	(44.323.821.494)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(530.052.807.600)	(109.516.739.089)	-	(639.569.546.689)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7.087.500.000)	-	-	-
Công ty con tăng vốn từ cổ tức	-	-	7.087.500.000	-	-	-	-	-	-	-
(Giảm)/Tăng do chuyển công ty con thành DLK	-	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)	-	-	(55.932.358)	-	-	-	(763.791.145)	(1.689.684.090)
Tăng khác	-	-	-	2.175.462.684	-	-	10.612.148.571	2.917.608.671	1.473.559.584	17.178.779.510
Phân loại lại các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>58.996.662.000</b>	<b>906.440.431.255</b>	<b>2.608.272.832</b>	<b>-</b>	<b>947.536.979.802</b>	<b>942.612.086.689</b>	<b>107.914.473.868</b>	<b>7.738.320.540.046</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	1.637.815.276.981	74.402.999.841	-	1.712.218.276.822
Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	(3.593.020.116)	(909.031.496)	-	(4.502.051.612)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(30.574.627.422)	(2.260.119.262)	-	(32.834.746.684)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(482.892.967.600)	(46.486.080.000)	-	(529.379.047.600)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	(1.643.647.604.340)	-	-	-	(1.643.647.604.340)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	15.356.250.000	-	-	-	(15.356.250.000)	(637.120.000)	-	(637.120.000)
(Giảm)/Tăng do chuyển công ty con thành DLK	-	-	(9.040.457.387)	(9.040.457.387)	-	-	11.594.387.250	(108.049.828.122)	-	(105.495.898.259)
Giảm do thay đổi cơ cấu vốn	-	-	(6.086.578.818)	(6.086.578.818)	(4.842.625.777)	-	121.715.638.789	(71.656.157.458)	-	39.130.276.736
Tăng khác	-	-	584.364.374	584.364.374	2.437.097.169	-	4.681.897.191	3.660.510.851	2.718.478.045	14.082.347.630
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>74.352.912.000</b>	<b>891.897.758.424</b>	<b>202.743.824</b>	<b>(1.643.647.604.340)</b>	<b>2.190.927.314.875</b>	<b>790.677.263.043</b>	<b>110.632.951.913</b>	<b>7.187.254.972.739</b>

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	441.710.673	441.710.673
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	402.410.673	441.710.673
- Cổ phiếu quỹ	39.300.000	

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

**26. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.893.901.899.155	5.225.370.884.857
Doanh thu kinh doanh bất động sản	285.473.393.783	2.063.347.418.674
Doanh thu sản xuất công nghiệp	974.262.340.800	1.053.813.415.530
Doanh thu hoạt động giáo dục	183.809.414.728	166.390.575.337
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1.158.103.645.479	999.283.252.430
	<b>5.495.550.693.945</b>	<b>9.508.205.546.828</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)</b>	<b>57.074.117.080</b>	<b>30.152.077.648</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm giá hàng bán	(150.121.713)	(5.874.272.350)
Hàng bán bị trả lại		(17.929.091)
	<b>(150.121.713)</b>	<b>(5.892.201.441)</b>

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

	<b>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn hoạt động xây lắp	2.774.756.554.880	5.076.293.771.251
Giá vốn kinh doanh bất động sản	191.247.974.591	1.556.167.695.077
Giá vốn sản xuất công nghiệp	628.068.540.572	714.778.166.981
Giá vốn hoạt động giáo dục	145.062.243.877	125.751.542.764
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	917.054.489.859	718.454.742.321
	<b>4.656.189.803.779</b>	<b>8.191.445.918.394</b>
<b>Trong đó: giá vốn với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)</b>	<b>384.949.270.542</b>	<b>195.616.607.839</b>

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi và cho vay	186.299.808.228	184.852.918.216
Lãi do chuyển nhượng Công ty con, LDLK	2.841.742.185.575	54.219.576.025
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.495.980.081	6.121.293.442
Doanh thu hoạt động tài chính khác	31.775.734.198	4.710.661.546
	<b>3.062.313.708.082</b>	<b>249.904.449.229</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)</b>	<b>51.701.376.944</b>	<b>20.212.939.441</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	254.743.041.297	267.452.710.133
Lỗ do thoái vốn các khoản đầu tư	5.027.491.377	
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	1.654.982.300	14.852.788.604
	<b>274.512.018.304</b>	<b>313.001.373.405</b>

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

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	32.511.857.735	31.118.386.871
Chi phí nguyên vật liệu	14.655.611.297	18.984.312.856
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.490.473.430	8.940.081.631
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.198.066.852	15.607.406.103
Chi phí bằng tiền khác	2.146.534.709	5.723.907.400
	<b>61.002.544.023</b>	<b>80.374.094.861</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	206.300.503.111	251.157.032.611
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.213.288.620.350	35.188.250.419
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.428.539.681	21.688.430.795
Phân bổ lợi thế thương mại	6.794.293.288	6.792.891.791
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.950.203.274	6.403.990.075
Thuế, phí và lệ phí	2.957.803.830	4.689.741.514
Chi phí nguyên vật liệu	2.859.371.075	3.896.852.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.752.999.103	40.982.913.439
Chi phí khác	88.984.329.316	74.171.401.234
	<b>1.552.316.663.028</b>	<b>444.971.504.034</b>

**31. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các tòa chung cư		83.290.876.713
Lãi do thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	76.835.701.858	27.681.098.186
Các khoản khác	33.446.786.686	27.763.051.126
	<b>110.282.488.544</b>	<b>138.735.026.025</b>

**32. CHI PHÍ KHÁC**

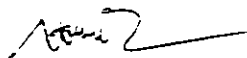
	<b>Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá trị còn lại của TSCD nhượng bán, thanh lý	8.336.562.619	25.966.807
Các khoản khác	13.530.714.301	37.045.465.444
	<b>21.867.276.920</b>	<b>37.071.432.251</b>

**33. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng</b>	<b>57.074.117.080</b>	<b>30.152.077.648</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11		17.990.988.571
Công ty Cổ phần xây dựng số 9	10.378.730.484	
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	38.485.408.181	10.695.937.183
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại		746.166.041
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	4.245.947.076	598.464.645
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	3.964.031.339	120.521.208
<b>Mua hàng</b>	<b>384.949.270.542</b>	<b>195.616.607.839</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	334.987.173.043	180.531.852.067
Công ty Cổ phần xây dựng số 9	49.962.097.499	
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại		15.084.755.772
<b>Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm</b>	<b>51.701.376.944</b>	<b>20.212.939.441</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	15.334.768.725	20.212.939.441
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	1.645.890.411	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	34.720.717.808	
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>21.999.471.472</b>	<b>55.009.907.465</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	8.297.148.830	33.768.995.602
Công ty TNHH An Quý Hưng		21.240.911.863
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	8.072.260.523	
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại	248.787.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	5.044.466.012	
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	336.809.107	
<b>Trả trước người bán</b>	<b>281.134.087.545</b>	<b>4.032.445.098</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.733.774.455	1.655.441.455
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng		2.174.208.337
Công ty Cổ phần Vipaco	202.795.306	202.795.306
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	99.004.048.984	
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	180.193.468.800	

**35. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Cho vay ngắn hạn</b>	<b>727.422.393.806</b>	<b>697.307.010.865</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	25.000.000.000	43.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11		4.500.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	697.036.272.761	649.307.010.865
Công ty cổ phần xây dựng số 9	5.386.121.045	
<b>Cho vay dài hạn</b>	<b>759.500.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	759.500.000	
<b>Phải thu khác</b>	<b>111.621.956.645</b>	<b>3.179.465.050</b>
Công ty cổ phần Xây dựng số 12	1.382.931.224	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả		1.662.789.088
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.375.467.779	1.420.878.855
Công ty cổ phần xây dựng số 9	14.391.374.481	
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	1.242.997.822	95.797.107
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	93.229.185.339	
<b>Phải trả người bán</b>	<b>337.158.953.947</b>	<b>226.355.967.330</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	261.410.212.386	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	60.534.495.883	182.715.815.877
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	2.795.745.698	21.591.061.886
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	12.418.499.980	12.418.499.980
Phải trả người bán với các bên liên quan khác		4.664.547.891
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex		1.404.626.360
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21		3.561.415.336
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>1.139.795.160.746</b>	<b>29.509.460.746</b>
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang		29.400.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	108.660.746	108.660.746
Công ty cổ phần đầu tư phát triển du lịch Vinaconex	1.139.686.500.000	
<b>Thành viên Ban Tổng giám đốc</b>	<b>10.954.943.296</b>	<b>12.127.122.504</b>
Tiền lương và thưởng	6.823.105.305	8.032.806.238
<b>Thành viên Hội đồng quản trị</b>	<b>4.131.837.991</b>	<b>4.094.316.266</b>
Tiền lương và thưởng	4.131.837.991	4.094.316.266



**Nguyễn Lê Thu Hiền**  
**Người lập biểu**



**Đặng Thanh Huấn**  
**Kế toán trưởng**



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

Ngày tháng 01 năm 2021