

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 52



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"), 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 Trần 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 Đại	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.

VI
COP
TI
IET
HI
HA
KI

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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất").

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 và các công ty con.



Tray-mat Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Xuân Đông *[Signature]*
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61605671/22078343

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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

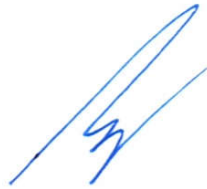
Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng 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 CNĐKHN kiểm toán: 0754-2018-004-1



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.646.501.302.272	7.722.957.525.626
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.587.211.472.984	817.917.514.549
111	1. Tiền		419.231.470.124	161.817.514.549
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.167.980.002.860	656.100.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.272.986.005.104	702.747.534.246
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.272.986.005.104	702.747.534.246
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.832.554.395.177	5.159.779.297.787
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.849.400.248.840	1.896.007.321.618
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.141.390.335.587	1.450.387.379.702
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	830.513.414.935	752.200.196.378
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.345.727.064.434	1.280.530.097.600
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.334.476.668.619)	(219.345.697.511)
140	IV. Hàng tồn kho	10	863.759.686.321	980.538.265.401
141	1. Hàng tồn kho		863.759.686.321	980.538.265.401
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		89.989.742.686	61.974.913.643
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	206.377.144
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		24.186.564.872	47.946.681
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	15.896.549.327	11.760.589.331
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	49.906.628.487	49.960.000.487



BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

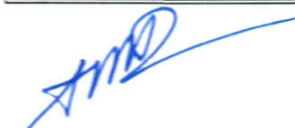
Đơn vị tính: VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.410.836.672.846	4.062.657.686.695
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		150.759.500.000	416.504.541.461
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	150.000.000.000	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	759.500.000	415.980.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác		-	524.541.461
220	II. Tài sản cố định		108.084.530.151	54.335.465.105
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	108.084.530.151	54.335.465.105
222	Nguyên giá		232.071.803.764	193.281.185.893
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(123.987.273.613)	(138.945.720.788)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		106.000.000	106.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(106.000.000)	(106.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	394.830.315.251	419.285.989.890
231	1. Nguyên giá		773.482.063.177	772.364.373.150
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(378.651.747.926)	(353.078.383.260)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		273.730.810.796	185.258.403.879
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	94.784.565.000	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	178.946.245.796	185.258.403.879
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	3.455.163.914.653	2.987.228.286.360
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.739.745.614.229	2.203.754.418.321
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.076.330.790.734	1.259.628.675.464
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		145.263.590.577	145.263.590.577
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(506.176.080.887)	(921.418.398.002)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	300.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.267.601.995	45.000.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.711.383.725	-
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	23.556.218.270	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	45.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.057.337.975.118	11.785.615.212.321

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.083.595.264.185	5.324.492.764.758
310	I. Nợ ngắn hạn		6.508.206.613.297	4.571.696.008.307
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	1.448.027.722.982	1.624.798.327.361
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.734.112.010.785	1.052.379.280.863
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	138.611.460.867	49.300.435.831
314	4. Phải trả người lao động		50.617.496.332	38.520.739.593
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	427.704.784.396	299.737.337.501
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	32.691.591.162	30.121.560.776
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.351.169.435.567	542.664.133.793
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.280.671.808.363	913.938.589.746
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	44.600.302.843	20.235.602.843
330	II. Nợ dài hạn		575.388.650.888	752.796.756.451
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	293.773.942.075	269.356.360.101
338	2. Vay dài hạn	21	259.184.626.272	483.440.396.350
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		22.430.082.541	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.973.742.710.933	6.461.122.447.563
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	5.863.133.735.120	6.353.231.949.795
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
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.643.647.604.340)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		801.028.234.144	801.028.234.144
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.933.541.473.316	779.992.083.651
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		270.113.676.051	53.174.551.512
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.663.427.797.265	726.817.532.139
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		110.608.975.813	107.890.497.768
431	1. Nguồn kinh phí	22	110.608.975.813	107.890.497.768
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.057.337.975.118	11.785.615.212.321


Mai Văn Dục
Người lập


Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.602.078.087.341	2.909.253.438.498
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.602.078.087.341	2.909.253.438.498
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.442.033.118.659)	(2.604.850.731.522)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		160.044.968.682	304.402.706.976
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	2.870.612.237.996	483.308.372.072
22	7. Chi phí tài chính	28	315.119.554.397	19.122.101.547
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(91.761.547.717)	(29.940.175.251)
25	8. Chi phí bán hàng		(26.554.447.086)	(726.000.000)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(1.270.313.373.673)	(111.249.658.729)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.048.908.940.316	694.857.521.866
31	11. Thu nhập khác	29	4.628.869.634	123.410.857.074
32	12. Chi phí khác		(10.206.323)	(5.520.618)
40	13. Lợi nhuận khác		4.618.663.311	123.405.336.456
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.053.527.603.627	818.262.858.322
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(413.656.024.632)	(91.445.326.183)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	23.556.218.270	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.663.427.797.265	726.817.532.139



Mai Văn Dực
Người lập



Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.053.527.603.627	818.262.858.322
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	12,13	31.987.672.667	47.451.817.235
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		722.318.736.534	(131.081.609.660)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.249.900.789)	1.387.295.390
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.869.055.387.113)	(522.114.281.945)
06	Chi phí lãi vay	28	91.761.547.717	29.940.175.251
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		28.290.272.643	243.846.254.593
09	Tăng các khoản phải thu		(888.749.737.769)	(1.670.376.479.563)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		21.994.014.080	(671.857.918.936)
11	Tăng các khoản phải trả		1.149.499.317.592	1.084.619.870.222
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(4.505.006.581)	8.553.674.072
14	Tiền lãi vay đã trả		(146.820.426.451)	(25.922.321.916)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(321.317.822.148)	(86.301.391.704)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.977.821.779	1.473.559.584
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.894.643.734)	(7.140.791.145)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(160.526.210.589)	(1.123.105.544.793)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(78.544.184.107)	(25.717.176.569)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	728.299.639
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.332.959.385.753)	(897.362.791.095)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.455.982.113.801	1.364.369.657.862
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(873.627.828.372)	(265.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.104.997.366.554	121.005.740.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		243.686.419.020	373.855.964.200
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.519.534.501.143	671.879.694.037

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(1.643.647.604.340)	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.991.258.538.251	2.980.088.697.496
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.848.781.089.712)	(1.949.906.466.860)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(88.348.726.040)	(441.700.890.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.589.518.881.841)	588.481.339.836
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		769.489.408.713	137.255.489.080
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		817.917.514.549	680.618.386.214
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(195.450.278)	43.639.255
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.587.211.472.984	817.917.514.549

Mai Văn Dực
Người lập

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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”), 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, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

STT	Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
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: 383 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 628 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty có 23 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	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	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 23 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
3	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	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	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	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 (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	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	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	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	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
11	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch 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 (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	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 23 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
14	Công ty Cổ phần 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	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	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 (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	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	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	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.
21	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (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	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.

(*) 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 bên khác. Theo đó, Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đã trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất").

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

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 là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp với giá trị được xác định theo 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 riêng 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.

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 riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng 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 riêng..

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *Khấu hao*

Khấu hao tài sản cố định hữu 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 - 7 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm

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 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	10 - 50 năm

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.

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 riêng 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 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào liên doanh

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh sau ngày Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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 riêng 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.

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

3.12 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.

3.13 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.

3.14 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 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 riêng 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 riêng.

3.15 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, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 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 riêng.

3.17 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 RIÊNG (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)

3.17 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 riêng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 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 RIÊNG (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 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 riêng 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 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 riêng.

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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 hoàn 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 RIÊNG (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 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 riêng 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.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tổng Công ty là thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp và đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Tổng Công ty cung cấp hoặc do Tổng Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tổng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tổng Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.21 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.

4. 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	7.666.345.006	3.828.570.971
Tiền gửi ngân hàng	411.565.125.118	157.988.943.578
Các khoản tương đương tiền (*)	1.167.980.002.860	656.100.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.587.211.472.984</u>	<u>817.917.514.549</u>

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

- (*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3% đến 3,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 0,8% đến 5,5%/năm) và trái phiếu có kỳ hạn 3 tháng tại ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 7,25% đến 7,26%/năm.

5. 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 (*)	972.986.005.104	676.500.000.000
Trái phiếu (**)	300.000.000.000	26.247.534.246
TỔNG CỘNG	1.272.986.005.104	702.747.534.246

- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6,3% đến 7,8%/năm).

- (**) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 thể hiện 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.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.589.561.399.903	1.015.372.151.627
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	702.738.713.595	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	118.531.370.293	35.517.289.557
- 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
- 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	372.192.176.792	548.390.147.081
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	259.838.848.937	880.635.169.991
TỔNG CỘNG	1.849.400.248.840	1.896.007.321.618
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.013.321.828.588)	-

- (*) Tổng công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để thực hiện bù trừ với số phải trả tiền sử dụng đất của dự án HH như trình bày tại Thuyết minh số 19 theo Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

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

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

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	308.751.656.546	250.113.165.333
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	27.419.000.000	27.419.000.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	281.332.656.546	222.694.165.333
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>1.832.638.679.041</u>	<u>1.200.274.214.369</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.141.390.335.587</u>	<u>1.450.387.379.702</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó thu hồi	(79.131.697.544)	-
Dài hạn		
Trả trước cho người bán	150.000.000.000	-
- Trả trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	<u>150.000.000.000</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>150.000.000.000</u>	<u>-</u>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	19.744.798.829	52.244.798.829
Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 32)	113.732.343.345	50.648.386.684
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>697.036.272.761</u>	<u>649.307.010.865</u>
TỔNG CỘNG	<u>830.513.414.935</u>	<u>752.200.196.378</u>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(88.823.067.341)	(66.093.185.513)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác	759.500.000	-
Các khoản cho vay dài hạn các bên liên quan	<u>-</u>	<u>415.980.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>759.500.000</u>	<u>415.980.000.000</u>

(*) Bao gồm các khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 7,1% - 9,6%/năm.

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với đối tác là các doanh nghiệp	435.345.105.261	783.091.387.334
- 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 dự án bất động sản (i)	435.345.105.261	234.247.551.718
- Góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư khác	-	141.000.000.000
Phải thu lãi tiền gửi, trái phiếu và lãi trả chậm	336.121.151.420	281.504.200.916
Phải thu tiền cổ tức	77.195.767.185	79.745.767.185
Phải thu về phí bảo lãnh	19.606.006.208	18.472.834.778
Phải thu tiền tạm ứng góp vốn tại công ty con	251.134.174.246	-
Tạm ứng cho hoạt động của ban quản lý 1	82.328.484.190	-
Phải thu ngắn hạn khác	143.996.375.924	117.715.907.387
TỔNG CỘNG	1.345.727.064.434	1.280.530.097.600
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(153.200.075.146)	(153.252.511.998)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	523.911.214.326	335.560.550.201
Phải thu ngắn hạn khác	821.815.850.108	944.969.547.399

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

9. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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 Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	98.443.790.350	50.755.842.345	47.667.025.042	2.774.540.185
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Các đối tượng khác	610.450.553.309	287.890.840.969	292.866.965.258	206.815.825.570
TỔNG CỘNG	2.348.546.869.622	1.014.070.201.003	2.356.962.006.967	2.137.616.309.456

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

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp	82.352.454.577	144.761.324.517
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản	781.407.231.744	835.776.940.884
TỔNG CỘNG	<u>863.759.686.321</u>	<u>980.538.265.401</u>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Phú Yên (*)	702.475.710.548	654.995.205.479
Dự án Khu đô thị Móng Cái	70.809.741.729	39.507.890.533
Dự án Bảo tàng Hà Nội (**)	62.057.439.523	92.697.439.523
Dự án Tam Kỳ	-	94.313.000.000
Các dự án khác	28.416.794.521	99.024.729.866
TỔNG CỘNG	<u>863.759.686.321</u>	<u>980.538.265.401</u>

(*) 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 21.2.

(**) Tổng công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để thực hiện bù trừ với số phải trả tiền sử dụng đất của dự án HH như trình bày tại Thuyết minh số 19 theo Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 21/8/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

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

(*) Thể hiện kinh phí giải phóng mặt bằng Tổng Công ty đã chi trả tại 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 22 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	141.867.260.685	7.951.780.284	32.993.022.479	10.288.093.395	181.029.050	193.281.185.893
- Mua trong năm	-	47.500.454.548	11.856.363.638	1.720.292.272	-	61.077.110.458
- Giảm do góp vốn vào công ty con	(4.983.413.023)	-	-	-	-	(4.983.413.023)
- Phân loại lại	126.029.050	2.247.550.942	-	(2.247.550.942)	(126.029.050)	-
- Thanh lý	(15.506.347.000)	(1.117.929.545)	(413.006.019)	(210.797.000)	(55.000.000)	(17.303.079.564)
Số cuối năm	121.503.529.712	56.581.856.229	44.436.380.098	9.550.037.725	-	232.071.803.764
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	57.361.247.638	7.869.102.681	17.351.794.753	7.394.261.430	-	89.976.406.502
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	97.891.925.574	7.772.196.806	23.972.476.951	9.128.092.407	181.029.050	138.945.720.788
- Khấu hao trong năm	2.389.070.742	1.621.638.351	2.018.488.408	385.110.500	-	6.414.308.001
- Giảm do góp vốn vào công ty con	(4.656.294.612)	-	-	-	-	(4.656.294.612)
- Phân loại lại	126.029.050	1.600.563.343	(36.515.099)	(1.564.048.244)	(126.029.050)	-
- Thanh lý	(15.506.347.000)	(549.179.545)	(413.006.019)	(192.928.000)	(55.000.000)	(16.716.460.564)
Số cuối năm	80.244.383.754	10.445.218.955	25.541.444.241	7.756.226.663	-	123.987.273.613
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	43.975.335.111	179.583.478	9.020.545.528	1.160.000.988	-	54.335.465.105
Số cuối năm	41.259.145.958	46.136.637.274	18.894.935.857	1.793.811.062	-	108.084.530.151

Đơn vị tính: VND

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	9.627.543.200	762.736.829.950	772.364.373.150
- Tăng theo quyết toán dự án	-	1.117.690.027	1.117.690.027
Số cuối năm	9.627.543.200	763.854.519.977	773.482.063.177
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	99.323.638.029	99.323.638.029
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	5.012.325.641	348.066.057.619	353.078.383.260
- Khấu hao trong năm	385.101.728	25.188.262.938	25.573.364.666
Số cuối năm	5.397.427.369	373.254.320.557	378.651.747.926
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.615.217.559	414.670.772.331	419.285.989.890
Số cuối năm	4.230.115.831	390.600.199.420	394.830.315.251

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ; tầng 1 các tòa nhà chung cư khu Trung Hòa – Nhân Chính, tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ; một phần diện tích tầng hầm khu N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính và một phần diện tích tại tầng 4 tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến.

Tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 21.1.

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.

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

14.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Resort Tam Kỳ	94.784.565.000	-
TỔNG CỘNG	94.784.565.000	-

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư xây dựng khu công nghệ cao Hòa Lạc (*)	172.562.513.040	150.404.883.584
Nhà ở CBCNV trạm nghiên cứu Xi măng Cẩm Phả	-	17.024.294.754
Các dự án khác	6.383.732.756	17.829.225.541
TỔNG CỘNG	178.946.245.796	185.258.403.879

(*) Các tài sản phát sinh từ dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 21.2.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	2.739.745.614.229	(95.463.007.564)	2.644.318.171.117	2.203.754.418.321	(211.402.011.103)	1.992.352.407.218	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 15.2)	1.076.330.790.734	(350.826.178.432)	768.546.346.370	1.259.628.675.464	(661.498.122.942)	598.130.552.522	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	145.263.590.577	(59.886.894.891)	85.376.695.686	145.263.590.577	(48.518.263.957)	96.745.326.620	
Đầu tư trái phiếu (*)	-	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000	
TỔNG CỘNG	3.961.339.995.540	(506.176.080.887)	3.498.241.213.173	3.908.646.684.362	(921.418.398.002)	2.987.228.286.360	

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 phần ảnh hưởng đầu tư vào trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex phát hành như được trình bày tại Thuyết minh số 5.

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

B09-DN

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con:

STT		Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
1	Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	880.000.000.000	-	(*)	600.000.000.000	-	(*)
2	Công ty Cổ phần Bạch Thiên Lộc (Thuyết minh số 1)	421.374.460.606	(44.452.886)	(*)	-	-	(*)
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (**)	366.135.007.633	-	1.065.452.872.212	366.135.007.633	-	823.803.767.174
4	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	200.000.000.000	-	(*)	200.000.000.000	-	(*)
5	Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(*)	103.995.575.522	-	(*)
6	Công ty Cổ phần VIMECO (**)	126.151.411.830	-	117.212.520.000	126.151.411.830	-	118.240.700.000
7	Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	110.000.000.000	(5.106.044.280)	(*)	110.000.000.000	(7.083.380.479)	(*)
8	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (**)	65.709.154.062	-	67.320.000.000	65.709.154.062	-	60.588.000.000
9	Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	65.000.000.000	-	(*)	65.000.000.000	-	(*)
10	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (**)	63.629.128.791	-	34.680.000.000	63.629.128.791	-	56.304.000.000
11	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	51.589.090.505	(30.268.149.951)	(*)	51.589.090.505	(28.478.922.840)	(*)
12	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa	50.490.000.000	-	(*)	-	-	(*)
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (**)	49.000.000.000	-	27.440.000.000	49.000.000.000	-	31.796.100.000
14	Công ty Cổ phần Viwaco (**)	42.880.769.436	-	216.240.000.000	42.880.769.436	-	175.440.000.000
15	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	-	(*)	23.500.000.000	-	(*)
16	Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	22.666.520.900	(22.666.520.900)	(*)	22.666.520.900	(22.666.520.900)	(*)
17	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	14.402.806.485	-	(*)	14.402.806.485	-	(*)
18	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	12.270.541.550	-	(*)	4.770.541.550	-	(*)
19	Công ty Cổ phần Vinaconex 27	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(*)	10.200.000.000	(8.822.241.560)	(*)
20	Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16	8.565.440.415	(8.565.440.415)	(*)	8.565.440.415	(8.565.440.415)	(*)
21	Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	8.313.000.000	(8.313.000.000)	(*)	8.313.000.000	(8.313.000.000)	(*)
22	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	6.799.399.132	(6.799.399.132)	1.907.400.000	6.799.399.132	(6.799.399.132)	2.805.000.000
23	Công ty Xây dựng số 4	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(*)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(*)
24	Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (***)	-	-	-	55.705.715.270	-	49.680.000.000
25	Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam (****)	-	-	-	8.440.856.790	(2.228.368.885)	(*)
26	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (*****)	-	-	-	192.800.000.000	(114.944.736.892)	229.432.000.000
TỔNG CỘNG		2.739.745.614.229	(95.463.007.564)	2.203.754.418.321	2.203.754.418.321	(211.402.011.103)	

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

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

B09-DN

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (*) Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này 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 riêng.
- (**) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (***) Vào ngày 1 tháng 1 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty 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.
- (****) 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.
- (*****) 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 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. Sau khi 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex, 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.



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

B09-DN

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết:

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu 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 Xi măng Cẩm Phả	600.000.000.000	(231.623.605.935)	(*)	30%	30%	600.000.000.000	(280.395.209.889)	(*)	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (**) (Thuyết minh số 15.1)	192.800.000.000	(34.378.415.177)	439.584.000.000	10,71%	10,71%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.227.700.000	-	(*)	21%	21%	104.227.700.000	-	(*)	21%	21%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (**)	55.705.715.270	(43.990.244.267)	21.168.000.000	36%	36%	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc	46.000.000.000	-	(*)	20%	20%	-	-	-	0%	0%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (**)	40.833.913.053	(40.833.913.053)	765.000.000	30,36%	30,36%	40.833.913.053	(40.833.913.053)	255.000.000	30,36%	30,36%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (**)	23.503.462.411	-	20.944.800.000	36%	36%	23.503.462.411	-	21.992.040.000	36%	36%
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (**)	13.260.000.000	-	22.011.600.000	44%	44%	13.260.000.000	-	70.278.000.000	44%	44%
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (***)	-	-	(*)	0%	0%	340.269.000.000	(340.269.000.000)	(*)	50%	50%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex (***)	-	-	(*)	0%	0%	137.534.600.000	-	751.351.519.800	28%	28%
TỔNG CỘNG	1.076.330.790.734	(350.826.178.432)				1.259.628.675.464	(661.498.122.942)			

(*) 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 riêng.

(**) 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 tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

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

B09-DN

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

(***) Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex và Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh.

15.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm						
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ 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 Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung	3.450.000.000	-	(*)	3,93%	3,93%	3.450.000.000	-	(*)	3,93%	3,93%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (**)	362.205.882	(194.505.882)	167.700.000	0,33%	0,33%	362.205.882	-	825.000.000	0,33%	0,33%
TỔNG CỘNG	145.263.590.577	(59.886.894.891)	167.700.000			145.263.590.577	(48.518.263.957)			

(*) 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 riêng.

(**) 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 tương ứng tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn	513.028.830.807	579.379.584.132
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	93.388.346.104	135.407.484.584
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	87.145.587.888	84.791.109.066
- Công ty Cổ phần Việt Vương	45.378.140.222	58.216.091.036
- Các nhà cung cấp khác	287.116.756.593	300.964.899.446
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	934.998.892.175	1.045.418.743.229
TỔNG CỘNG	1.448.027.722.982	1.624.798.327.361

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.003.562.225.770	406.574.459.101
- 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
- Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 7	-	62.494.833.177
- Người mua trả tiền trước khác	355.916.819.675	228.271.365.214
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	730.549.785.015	645.804.821.762
TỔNG CỘNG	1.734.112.010.785	1.052.379.280.863

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	13.075.918.810	271.261.372.483	(282.426.091.293)	1.911.200.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.143.681.360	413.656.024.632	(316.889.249.191)	130.910.456.801
Thuế thu nhập cá nhân	2.080.835.661	6.305.220.619	(6.304.925.174)	2.081.131.106
Tiền sử dụng đất	-	19.716.761.835	(16.008.088.875)	3.708.672.960
TỔNG CỘNG	49.300.435.831	710.939.379.569	(621.628.354.533)	138.611.460.867
	Số đầu năm	Số đã nộp trong năm	Số đã cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	8.190.407.036	-	-	8.190.407.036
Thuế giá trị gia tăng	-	842.470.635	-	842.470.635
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.570.182.295	3.886.076.491	(592.587.130)	6.863.671.656
TỔNG CỘNG	11.760.589.331	4.728.547.126	(592.587.130)	15.896.549.327

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	423.125.933.154	293.918.578.783
Chi phí lãi vay phải trả	2.302.678.572	4.969.120.523
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.276.172.670	849.638.195
TỔNG CỘNG	427.704.784.396	299.737.337.501

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải trả	485.431.603.094	90.887.521.534
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	298.696.510.514	134.330.264.530
Phải trả đối tác tiền bảo lãnh thanh toán thực hiện hợp đồng tổng thầu Công trình thủy điện Đăk Ba	255.000.000.000	-
Phải trả tiền sử dụng đất dự án HH	141.786.729.072	141.786.729.072
Phải trả lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện Dự án An Khánh	71.813.479.840	62.702.708.583
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	98.441.113.047	112.956.910.074
TỔNG CỘNG	1.351.169.435.567	542.664.133.793

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 32)	314.191.159.414	58.334.575.951
Phải trả ngắn hạn đối tượng khác	1.036.978.276.153	484.329.557.842

(*) 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.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	32.691.591.162	30.121.560.776
TỔNG CỘNG	32.691.591.162	30.121.560.776

Dài hạn

Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	293.773.942.075	269.356.360.101
TỔNG CỘNG	293.773.942.075	269.356.360.101

Trong đó:

Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	11.094.342.837	19.720.269.766
Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác	315.371.190.400	279.757.651.111

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

B09-DN

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

21. VAY

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)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm	
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	908.548.146.897	1.938.380.964.660	(1.842.163.895.906)	1.004.765.215.651		
Vay ngắn hạn bên liên quan (*)	-	33.000.000.000	-	33.000.000.000		
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	5.390.442.849	244.133.343.669	(6.617.193.806)	242.906.592.712		
TỔNG CỘNG	913.938.589.746	2.215.514.308.329	(1.848.781.089.712)	1.280.671.808.363		
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng	483.440.396.350	19.877.573.591	(244.133.343.669)	259.184.626.272		
TỔNG CỘNG	483.440.396.350	19.877.573.591	(244.133.343.669)	259.184.626.272		

(*) Đây là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất là 7,8%/năm từ Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty. Gốc và lãi vay phải trả vào ngày 17 tháng 1 năm 2021.

21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong năm	Tài sản trong 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 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 vào ngày 25 hàng tháng.	5,8% - 6,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.004.765.215.651			

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

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong đảm bảo năm	Tài sản đảm bảo
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.	10,50%	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort Phủ Yên như trình bày tại Thuyết minh số 10.
Vay dài hạn đến hạn trả	225.000.000.000			
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.	11,20%	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 như trình bày tại Thuyết minh số 14.
Vay dài hạn đến hạn trả	14.649.474.324			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	8.142.795.970	Gốc và lãi vay trả hàng quý đến ngày 31 tháng 5 năm 2023.	9,80%	Tin chấp
Vay dài hạn đến hạn trả	3.257.118.388			
TỔNG CỘNG	502.091.218.984			
Trong đó				
Vay dài hạn đến hạn trả	242.906.592.712			
Vay dài hạn	259.184.626.272			

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

22. NGUỒN KINH PHÍ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	107.890.497.768	107.180.729.329
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)
Số cuối năm	110.608.975.813	107.890.497.768

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	20.235.602.843	612.602.843
Trích lập trong năm (Thuyết minh số 24.1)	26.000.000.000	26.000.000.000
Sử dụng trong năm	(1.635.300.000)	(6.377.000.000)
Số cuối năm	44.600.302.843	20.235.602.843

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước						Tổng cộng
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	-	801.028.234.144	610.637.359.112	6.183.877.225.256
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	726.817.532.139	726.817.532.139
- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(26.000.000.000)	(26.000.000.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(530.052.807.600)	(530.052.807.600)
- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.410.000.000)	(1.410.000.000)
Số cuối năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	-	801.028.234.144	779.992.083.651	6.353.231.949.795
Năm nay						
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	-	801.028.234.144	779.992.083.651	6.353.231.949.795
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.663.427.797.265	1.663.427.797.265
- Mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	(1.643.647.604.340)	-	-	(1.643.647.604.340)
- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
- Chia cổ tức (**)	-	-	-	-	(482.892.807.600)	(482.892.807.600)
- Thù lao và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành (*)	-	-	-	-	(2.985.600.000)	(2.985.600.000)
Số cuối năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	(1.643.647.604.340)	801.028.234.144	1.933.541.473.316	5.863.133.735.120

(*) Tổng Công ty thực hiện trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2020 của Tổng Công ty.

(**) Tổng Công ty thực hiện chia cổ tức từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nêu trên và tạm ứng cổ tức từ Lợi nhuận sau thuế của năm 2020 theo Quyết định số 812/2020/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 29 tháng 12 năm 2020.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 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	-
	3.128.564.027.660	3.128.564.027.660	-	4.772.211.632.000	4.772.211.632.000	-

24.3 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
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	<u>4.417.106.730.000</u>	<u>4.417.106.730.000</u>
Số cuối năm	<u>4.417.106.730.000</u>	<u>4.417.106.730.000</u>
Cổ tức đã công bố	482.892.807.600	530.052.807.600

24.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố	482.892.807.600	530.052.807.600
<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	-
Cổ tức đã trả trong năm	88.342.134.600	441.710.673.000
<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	-

11/01/2021 10:11

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 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).

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.602.078.087.341	2.909.253.438.498
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.110.643.521.006	1.979.941.063.853
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	214.408.996.237	101.036.823.903
Doanh thu dịch vụ cho thuê	151.757.927.908	140.072.718.627
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	79.065.421.151	521.361.877.585
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	36.712.328.768	-
Doanh thu khác	9.489.892.271	450.379.193
Doanh thu hoạt động giáo dục (*)	-	166.390.575.337
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.602.078.087.341	2.909.253.438.498
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	2.130.505.812.980	2.574.173.357.711
Doanh thu đối với bên liên quan	471.572.274.361	335.080.080.787

(*) Trong năm 2019, Tổng Công ty đã thành lập công ty con là Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ và đã chuyển toàn bộ hoạt động kinh doanh giáo dục cho công ty con này.

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	110.936.291.200	242.315.255.200
Lãi tiền gửi, cho vay	158.514.786.891	162.325.572.464
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.495.727.476	6.121.194.477
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư (*)	2.569.549.302.554	70.509.760.860
Doanh thu tài chính khác	29.116.129.875	2.036.589.071
TỔNG CỘNG	2.870.612.237.996	483.308.372.072

(*) Đây là khoản lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm như trình bày tại Thuyết minh số 15.2.

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

26. 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	2.107.547.771.388	1.938.388.364.534
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	214.408.996.237	101.036.809.583
Giá vốn dịch vụ cho thuê	69.632.536.261	69.526.887.660
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	50.443.814.773	370.147.126.981
Giá vốn hoạt động giáo dục	-	125.751.542.764
TỔNG CỘNG	<u>2.442.033.118.659</u>	<u>2.604.850.731.522</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	104.194.102.210	76.739.900.553
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.059.215.271	8.078.280.281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.982.628.131	11.999.349.043
Chi phí vận phòng phẩm	5.293.266.478	5.111.223.199
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	1.115.130.971.108	(12.861.901.601)
Chi phí khác	30.653.190.475	22.182.807.254
TỔNG CỘNG	<u>1.270.313.373.673</u>	<u>111.249.658.729</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	91.761.547.717	29.940.175.251
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(415.242.317.115)	(57.107.844.446)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.182.218.635	6.868.494.356
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	3.120.456.790	95.100.023
Chi phí tài chính khác	1.058.539.576	1.081.973.269
TỔNG CỘNG	<u>(315.119.554.397)</u>	<u>(19.122.101.547)</u>

29. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem góp vốn	3.752.715.035	46.330.493.805
Hoàn nhập dự phòng bảo hành dự án N05	-	61.111.863.613
Hoàn nhập nghĩa vụ phải trả tại Dự án Trung Hòa Nhân Chính	-	14.620.136.000
Các khoản khác	876.154.599	1.348.363.656
TỔNG CỘNG	<u>4.628.869.634</u>	<u>123.410.857.074</u>

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

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	140.013.946.125	184.432.736.207
Chi phí khấu hao tài sản cố định	31.987.672.667	47.451.817.235
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.535.035.142.174	2.323.877.776.592
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	1.115.130.971.108	(12.861.901.601)
Chi phí khác	680.330.197.027	820.891.936.493
TỔNG CỘNG	<u>3.502.497.929.101</u>	<u>3.363.792.364.926</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	413.656.024.632	91.445.326.183
TỔNG CỘNG	<u>413.656.024.632</u>	<u>91.445.326.183</u>

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	2.053.527.603.627	818.262.858.322
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	410.705.520.725	151.407.475.943
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục</i>	-	3.981.857.180
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	410.705.520.725	147.425.618.763
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(449.980.158)	175.705.325
Dự phòng phải thu chưa đủ điều kiện khấu trừ thuế	14.843.307.151	-
Dự phòng đầu tư tài chính	8.712.911.119	-
Chi phí không được khấu trừ khác	2.031.524.035	1.446.955.397
Điều chỉnh khác	-	(13.121.759.442)
Thu nhập không chịu thuế	(22.187.258.240)	(48.463.051.040)
Chi phí thuế TNDN	<u>413.656.024.632</u>	<u>91.445.326.183</u>

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
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	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	23.556.218.270	-		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			23.556.218.270	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.195.882.924.398	1.072.952.037.940
		Doanh thu bán vật tư và cung cấp dịch vụ	219.190.053.597	111.609.715.714
		Trả trước thi công xây lắp	1.176.529.170.680	311.651.466.378
		Thu nhập từ cổ tức	10.000.000.000	15.000.000.000
		Thu nhập từ lãi trả chậm	2.126.160.086	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	Công ty con	Góp vốn	280.000.000.000	200.000.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	784.382.295	2.094.270.577
		Thu nhập từ cổ tức	-	48.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	28.304.876.398	15.913.705.041
		Mua hàng hóa, dịch vụ	13.913.928.550	-
		Thu nhập từ cổ tức	-	7.939.459.200
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	3.018.848.015	6.517.787.400
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.165.533.184	8.538.977.062
		Thu nhập từ cổ tức	-	6.120.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	19.928.932.905	121.819.771.010
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	1.409.885.956	1.722.583.598
		Thu nhập từ cổ tức	-	30.845.400.000
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	20.400.000.000	40.800.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	-	5.875.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	73.227.000.000	36.613.500.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	32.101.949.892	42.919.721.743
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (Vinasinco)	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	7.500.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	5.050.000.000	632.413.240
		Mua hàng hóa, dịch vụ	5.920.869.250	-
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	Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm	34.720.717.808	-
		Nhận trả tiền trước về thi công xây lắp	248.557.000.000	-
		Thu nhập từ bảo lãnh	-	1.663.112.998
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (Vinahud)	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	-	7.350.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Vinaconex (Vinaconsult)	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	5.762.948.870	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	39.762.478.794	9.153.045.498
		Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm	-	12.597.876.326
Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa	Công ty con	Góp vốn	50.490.000.000	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

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 Cơ điện Vinaconex	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ Góp vốn bằng tiền	75.153.471.791 -	- 65.000.000.000
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con	Góp vốn bằng tiền Góp vốn bằng tài sản Vay Lãi vay phải trả	33.573.307.362 - 33.000.000.000 2.461.167.123	- 103.995.575.522 - -
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	Công ty con	Lãi chậm thanh toán phải trả Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm	949.048.374 634.607.102	- -
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con gián tiếp	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	121.036.142.786	77.521.442.425
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	Công ty con gián tiếp	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	1.681.001.171	73.589.076.363
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Mua hàng hóa, dịch vụ Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Thu nhập từ cổ tức	49.962.097.499 10.326.730.844 -	37.485.832.017 3.661.020.910 3.888.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ Thu nhập từ cổ tức Doanh thu cung cấp dịch vụ Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm Thu nhập từ bảo lãnh	334.987.723.043 2.513.376.000 2.299.959.110 1.645.890.411 1.003.857.569	307.726.057.181 2.513.376.000 229.109.270 - -
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	6.898.387.834	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương Mại Vinaconex	Công ty liên kết	Thu nhập từ cổ tức	2.652.000.000	2.652.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ trả lãi vay	15.632.050.173	20.212.939.441

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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 -	2.176.477.349 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	-
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh 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 213.428.537.453 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 176.276.343.161 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.

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

<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>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Doanh thu xây lắp	164.325.896.309	52.451.038.929
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	Công ty con gián tiếp	Doanh thu xây lắp	55.578.829.249	61.548.005.761
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	8.297.148.830	16.351.019.430
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	-	737.614.567.734
Các bên liên quan khác		Doanh thu xây lắp	31.636.974.549	12.670.538.137
TỔNG CỘNG			<u>259.838.848.937</u>	<u>880.635.169.991</u>

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Thi công xây lắp	1.214.964.972.346	97.529.975.674
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Thi công xây lắp	180.193.468.800	170.441.214.568
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty con	Thi công xây lắp	177.868.200.300	183.832.557.085
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	99.004.048.984	578.285.722.546
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	87.446.657.822	92.682.570.041
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con	Thi công xây lắp	42.563.794.980	48.833.848.794
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	Công ty con	Thi công xây lắp	20.860.523.578	20.647.027.539
Các bên liên quan khác		Mua hàng hóa, dịch vụ	9.737.012.231	8.021.298.122
TỔNG CỘNG			<u>1.832.638.679.041</u>	<u>1.200.274.214.369</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Phí bảo lãnh và tạm ứng góp vốn	281.098.423.745	920.347.591
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 chậm trả và cổ tức	93.229.185.339	60.138.774.380
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con	Lãi chậm trả	71.503.820.378	71.503.820.378
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	Công ty con	Phải thu cổ tức	48.538.625.601	48.434.743.200
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	Lãi vay ứng vốn	14.391.374.481	14.339.374.841
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Công ty liên doanh đến ngày 13 tháng 8 năm 2020	Lãi vay ứng vốn	-	125.907.673.517
Các bên liên quan khác		Lãi chậm trả	15.149.784.782	14.315.816.294
TỔNG CỘNG			<u>523.911.214.326</u>	<u>335.560.550.201</u>

BỘ TÀI CHÍNH VIỆT NAM

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

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

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

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	25.000.000.000	7,5%/năm	Ngày 2 tháng 12 năm 2020	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 27	Công ty con	19.066.036.193	3%- 10%/năm	lăm 2009 và năm 2018	Tín chấp
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con gián tiếp	17.643.835.616	7,8%/năm	Ngày 5 tháng 6 năm 2021	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con	16.898.252.588	0,95%/tháng	Ngày 12 tháng 8 năm 2010	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng Đà Nẵng	Công ty con	13.551.097.903	7,8%/năm	Ngày 11 tháng 4 năm 2004	Tín chấp
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty con	7.499.000.000	6,2%/năm	Ngày 17 tháng 2 năm 2021	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết từ ngày 1 tháng 1 năm 2020	5.386.121.045	6,7% và 6,2%/năm	Ngày 17 tháng 2 năm 2021	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con	5.000.000.000	7,5%/năm	Ngày 30 tháng 4 năm 2021	Tín chấp
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty con	2.555.000.000	8%/năm	Ngày 9 tháng 8 năm 2020	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Công ty con	1.133.000.000	0%/năm	Ngày 14 tháng 6 năm 2011	Tín chấp

TỔNG CỘNG 113.732.343.345

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	(USD)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Dài hạn						
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	697.036.272.761	30.292.754	1,5%/năm	Gốc và lãi vay trả 2 lần hàng năm, đáo hạn vào ngày 29 tháng 8 năm 2021	Tín chấp

Trong đó:

Dư nợ đến hạn trả 697.036.272.761 30.292.754

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Thi công xây lắp	308.412.278.574	230.442.532.555
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	280.844.720.379
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	154.562.183.528	185.542.251.124
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con	Thi công xây lắp	74.990.159.117	74.029.355.342
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	60.534.495.883	171.903.153.790
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	Công ty con	Thi công xây lắp	31.835.672.874	33.290.426.267
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Công ty con	Thi công xây lắp	12.524.437.179	27.685.758.680
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Thi công xây lắp	7.728.737.533	13.501.809.069
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	2.720.016.249	18.458.117.719
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	20.280.698.852	9.720.618.304
TỔNG CỘNG			<u>934.998.892.175</u>	<u>1.045.418.743.229</u>

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con gián tiếp	Thi công xây lắp	481.462.380.267	594.602.137.333
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	248.557.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	-	21.946.210.600
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	-	10.374.444.826
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con	Thi công xây lắp	-	10.334.296.755
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	530.404.748	8.547.732.248
TỔNG CỘNG			730.549.785.015	645.804.821.762
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Công ty con	Bảo lãnh thi công hợp đồng	255.000.000.000	-
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	22.663.888.072
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	14.916.825.247	13.790.981.868
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	4.638.144.513	4.638.144.513
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	4.731.154.792	3.782.106.418
Các bên liên quan khác		Lãi chậm thanh toán	6.634.368.240	13.459.455.080
TỔNG CỘNG			314.191.159.414	58.334.575.951
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con	Cho thuê văn phòng	10.266.085.087	10.651.109.149
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng	-	8.301.640.447
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	Cho thuê văn phòng	605.300.888	540.502.224
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty con	Cho thuê văn phòng	222.956.862	227.017.946
TỔNG CỘNG			11.094.342.837	19.720.269.766

Tổng Công ty cũng có khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh 21.

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị 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	2.138.000.000	1.607.968.173
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm 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	-
TỔNG CỘNG		11.036.193.296	8.478.011.053

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để sử dụng cho văn phòng, trường học và để phát triển các dự án bất động sản 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	7.665.134.671	7.665.134.671
Trên 1 - 5 năm	29.241.064.056	29.572.606.949
Trên 5 năm	171.630.872.895	179.092.216.917
TỔNG CỘNG	208.537.071.622	216.329.958.537

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, diện tích kinh doanh 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	85.273.198.375	112.217.752.149
Trên 1 - 5 năm	199.319.988.302	242.271.919.013
Trên 5 năm	266.355.974.856	303.289.381.537
TỔNG CỘNG	550.949.161.533	657.779.052.699

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty 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 4.131 tỷ VND.

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

34. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	227.352	292.583
- Yên Nhật (JPY)	746.784	57.548
- Euro (EUR)	354	403

35. 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 riêng của Tổng Công ty.



Mai Văn Đức
Người lập



Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2021