

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ 3 NĂM 2022**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.907.710.041.336</b>	<b>13.692.207.217.764</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>301.571.737.047</b>	<b>2.326.519.128.633</b>
1. Tiền	111		290.750.463.074	1.910.517.053.233
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.821.273.973	416.002.075.400
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.688.938.760.998</b>	<b>3.675.016.167.840</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.688.938.760.998	3.675.016.167.840
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.817.264.448.878</b>	<b>5.941.318.637.591</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.398.620.599.185	1.419.873.628.043
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.833.444.051.678	2.134.404.764.564
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.413.356.804.268	1.016.944.904.308
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.167.982.226.074	2.512.354.953.914
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(996.139.232.327)	(1.142.259.613.238)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>1.928.400.840.150</b>	<b>1.617.122.535.961</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.928.400.840.150	1.617.122.535.961
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>171.534.254.263</b>	<b>132.230.747.739</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.747.902.912	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		40.052.931.453	42.123.452.185
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	59.541.644.094	20.915.519.750
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		69.191.775.804	69.191.775.804
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9.901.562.763.870</b>	<b>8.761.822.472.184</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.402.000.000.000</b>	<b>2.365.000.000.000</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	150.000.000.000	150.000.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	52.000.000.000	15.000.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>239.825.922.445</b>	<b>182.936.363.372</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	239.825.922.445	182.936.363.372
- Nguyên giá	222		413.589.362.171	328.531.886.783
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(173.763.439.726)	(145.595.523.411)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		106.000.000	106.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.000.000)	(106.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>202.563.495.284</b>	<b>377.386.795.687</b>
- Nguyên giá	231		568.738.887.121	773.482.063.177
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(366.175.391.837)	(396.095.267.490)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>785.008.119.261</b>	<b>742.604.004.326</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		94.820.137.566	94.820.137.566
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	690.187.981.695	647.783.866.760
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>6.239.871.872.651</b>	<b>5.062.107.414.292</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.425.617.891.549	3.942.381.935.359
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.110.330.810.517	1.433.011.162.411
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		65.207.205.882	65.211.205.882
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(361.284.035.297)	(378.496.889.360)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>32.293.354.229</b>	<b>31.787.894.507</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		18.070.726.819	18.573.997.052
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		14.222.627.410	13.213.897.455
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>19.809.272.805.206</b>	<b>22.454.029.689.948</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13.800.728.018.219</b>	<b>16.170.487.760.438</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>9.042.534.591.588</b>	<b>10.611.266.528.356</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	1.830.372.929.557	1.764.747.965.478
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	2.538.975.340.222	3.618.575.014.554
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	21.901.455.218	17.329.862.151
4. Phải trả người lao động	314		43.995.618.639	54.330.330.034
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	559.061.819.063	536.241.812.068
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	22.009.209.574	24.812.397.798
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	1.027.996.383.934	953.906.619.607
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	2.937.728.135.538	3.576.927.626.823
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		60.493.699.843	64.394.899.843
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.758.193.426.631</b>	<b>5.559.221.232.082</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	416.979.166.421	431.072.841.919
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	4.318.784.177.669	5.105.718.307.622
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		22.430.082.541	22.430.082.541
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.008.544.786.987</b>	<b>6.283.541.929.510</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>5.911.661.455.801</b>	<b>6.182.703.038.447</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.282.327.575	16.282.327.575
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.036.580.348.226	1.749.313.980.872
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		760.867.034.914	1.255.265.852.385
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		275.713.313.312	494.048.128.487
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>96.883.331.186</b>	<b>100.838.891.063</b>
1. Nguồn kinh phí	431		96.883.331.186	100.838.891.063
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>19.809.272.805.206</b>	<b>22.454.029.689.948</b>

*Đỗ Tất Thắng*

**Đỗ Tất Thắng**  
 Người lập biểu

*Đặng Thanh Huấn*

**Đặng Thanh Huấn**  
 Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	1.607.521.629.364	584.982.682.170	4.542.595.107.963	1.797.177.090.394
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.607.521.629.364	584.982.682.170	4.542.595.107.963	1.797.177.090.394
3. Giá vốn hàng bán	11	25	(1.545.281.961.731)	(549.419.311.238)	(4.312.469.989.770)	(1.691.527.742.662)
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		62.239.667.633	35.563.370.932	230.125.118.193	105.649.347.732
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	179.245.611.486	135.854.540.192	516.530.100.595	857.062.057.301
6. Chi phí tài chính	22	27	(160.103.538.388)	(191.253.704.875)	(450.290.602.977)	(197.301.995.640)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(134.990.099.334)	(149.415.578.465)	(458.960.291.714)	(198.164.502.733)
7. Chi phí bán hàng	25	28	-	-	(654.508.896)	(21.080.000)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	71.261.832.517	35.210.194.228	3.420.439.690	91.842.897.768
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		152.643.573.248	15.374.400.477	299.130.546.605	857.231.227.161
10. Thu nhập khác	31	29	220.703.473	31.777.550	1.109.742.466	260.214.271
11. Chi phí khác	32		56.950.310	-	(4.414.792.307)	(188.064.321)
12. (Lỗ)/Lợi nhuận khác	40		277.653.783	31.777.550	(3.305.049.841)	72.149.950
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		152.921.227.031	15.406.178.027	295.825.496.764	857.303.377.111
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	(14.793.184.149)	7.039.680.880	(21.120.913.407)	(144.094.585.966)
15. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		776.895.992	-	1.008.729.955	(699.300.644)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		138.904.938.874	22.445.858.907	275.713.313.312	712.509.490.501

*Đỗ Tất Thắng*

**Đỗ Tất Thắng**  
 Người lập biểu

*Đặng Thanh Huấn*

**Đặng Thanh Huấn**  
 Kế toán trưởng



*Nguyễn Xuân Đông*  
**Nguyễn Xuân Đông**  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 28 tháng 10 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>295.825.496.764</b>	<b>857.303.377.111</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	(1.670.355.138)	29.234.668.720
Các khoản dự phòng	03	(163.333.234.974)	(242.528.507.848)
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	10.554.012.878	(11.829.427.974)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(494.487.819.952)	(834.389.183.850)
Chi phí lãi vay	06	458.960.291.714	198.164.502.733
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>105.848.391.292</b>	<b>(4.044.571.108)</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(1.159.816.622.492)	(396.382.022.021)
Tăng hàng tồn kho	10	(311.278.304.189)	(716.663.380.510)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(486.969.914.099)	1.837.090.032.560
Tăng chi phí trả trước	12	(2.244.632.679)	(25.958.376.338)
Tiền lãi vay đã trả	14	(419.659.395.034)	(131.322.897.806)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(19.033.146.439)	(182.101.758.249)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.856.759.877)	(45.459.400.884)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(2.301.010.383.517)</b>	<b>335.157.625.644</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(128.510.366.614)	(62.307.654.538)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	10.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.710.901.715.618)	(2.644.084.967.753)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.263.567.222.500	1.486.237.592.306
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(183.403.893.800)	(6.616.900.692.509)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	550.241.723.498	862.248.743.900
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	442.816.242.907	350.039.026.230
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>2.233.820.121.964</b>	<b>(6.624.767.952.364)</b>

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	5.120.973.585.768	8.847.369.868.177
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(6.547.107.207.006)	(2.851.932.670.454)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(529.646.103.560)	(482.663.631.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1.955.779.724.798)</b>	<b>5.512.773.566.523</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(2.022.969.986.351)</b>	<b>(776.836.760.197)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>2.326.519.128.633</b>	<b>1.587.211.472.984</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.977.405.235)	814.490.019
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>301.571.737.047</b>	<b>811.189.202.806</b>

Đỗ Tất Thắng  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huấn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

### **Hình thức sở hữu vốn**

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 01 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 11 được cấp ngày 27 tháng 07 năm 2022. Tổng Công ty có mã số doanh nghiệp là 0100105616.

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

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

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

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

- Dịch vụ mua, bán và chế biến hàng nông, lâm sản: gỗ tròn, gỗ sơ chế, gỗ tinh chế, cà phê nhân và nông sản các loại (ngoại trừ các loại gỗ Nhà nước cấm và hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối) theo PL 03 của TT số 34/2013/TT-BTC ngày 24/12/2013 của Bộ Công thương;
- Quản lý và vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;
- Khai thác sản xuất chế biến kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm đá, cát, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính tấm lợp, nhựa đường, các loại cấu kiện bê tông, đá nhân tạo và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Kinh doanh sản xuất kinh doanh nước sạch
- Kinh doanh các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước, môi trường nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình xử lý chất thải rắn;
- Khảo sát trắc địa công trình;
- Thiết kế hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư và xây dựng;
- Lập và thẩm định dự án đầu tư (chỉ hoạt động khi đủ năng lực theo quy định của pháp luật);
- Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án;
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa (không bao gồm xác định giá gói thầu và giá trị hợp đồng trong xây dựng);
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, phương tiện vận tải, xe gắn máy, hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản;
- Đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên quan và các doanh nghiệp có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;
- Nhận thầu xây lắp các công trình tại nước ngoài;
- Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các loại chứng chỉ có giá;
- Đầu tư góp vốn thành lập mới các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn; đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn đang hoạt động;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận vận chuyển hàng hóa các loại cấu kiện siêu trường, siêu trọng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển;

- Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;
- Đại lý bán vé máy bay cho các hãng trong và ngoài nước;
- Dịch vụ mua bán rượu, bia, thuốc lá;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo;
- Kinh doanh hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm;
- Tổ chức các hoạt động giáo dục, đào tạo từ bậc mầm non đến bậc trung học phổ thông, giáo dục đào tạo hướng nghiệp, đào tạo ngoại ngữ và tư vấn du học;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện, phong điện, điện nguyên tử, đường dây và trạm biến thế điện đến 500KV và các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác;
- Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;
- Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp;
- Chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Dệt may công nghiệp;
- Dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Sản xuất điện; và
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa (ngoại trừ hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối).

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư 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...).

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

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

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

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Tổng Công ty có 07 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Ban Quản lý Dự án 1;
6. Ban Quản lý các dự án tại tỉnh Phú Yên;
7. Ban Quản lý dự án Đầu tư Đông Bắc.

#### **Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng Quý 3/2022**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022, báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2022 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021.



## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2022

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng Quý 3/2022**

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

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng được lập riêng cho Tổng Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Quý 3 năm 2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ.

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

### **Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý 3/2022.

### **Ước tính kế toán**

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

***Các khoản cho vay***

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

***Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết***

***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

***Góp vốn liên doanh***

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

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

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

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

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30
Máy móc, thiết bị	3 - 12
Phương tiện vận tải	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 6
Tài sản khác	3 - 6

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

**Tài sản cố định vô hình và hao mòn**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, các phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 4 năm.

### **Bất động sản đầu tư**

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

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

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa và vật kiến trúc	10-50

### **Thuê hoạt động**

Các khoản thuê hoạt động của Tổng Công ty bao gồm thuê văn phòng và thuê đất. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản.

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

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

### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

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

### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### **Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán Quý 3/2022 của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng.

**Lãi tiền gửi**

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

**Lãi từ các khoản đầu tư**

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

### **Chi phí đi vay**

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

### **Ngoại tệ**

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

### **Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán Quý 3/2022. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	13.144.777.662	16.046.231.717
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	277.605.685.412	1.894.470.821.516
Các khoản tương đương tiền (i)	10.821.273.973	416.002.075.400
	<u><b>301.571.737.047</b></u>	<u><b>2.326.519.128.633</b></u>

(i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi, trái phiếu bằng VNĐ có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại các Ngân hàng thương mại.

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<u>30/09/2022</u>		<u>01/01/2022</u>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
	<b>1.688.938.760.998</b>	<b>1.688.938.760.998</b>	<b>3.675.016.167.840</b>	<b>3.675.016.167.840</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.520.215.851.682	1.520.215.851.682	2.155.581.854.094	2.155.581.854.094
- Trái phiếu	168.722.909.316	168.722.909.316	1.519.434.313.746	1.519.434.313.746

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, 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.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

**\* Đầu tư góp vốn vào công ty con**

	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (i)	1.629.550.858.800	-	3.298.680.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (ii)	1.500.000.000.000	-	-	1.500.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (ii)	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc (ii)	421.374.460.606	892.329.948	-	421.374.460.606	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (i)	384.277.906.463	-	791.943.825.000	384.277.906.463	539.784.649	-
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ (ii)	137.568.882.884	-	-	137.568.882.884	-	-
Công ty Cổ phần VIMECO (i)	118.377.000.000	-	-	126.151.411.830	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (i)	94.191.943.200	-	137.693.865.600	95.182.097.262	-	286.862.220.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (ii)	65.000.000.000	265.286.895	135.308.100.000	65.000.000.000	-	260.105.850.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (i)	58.803.000.000	-	78.685.370.400	63.629.128.791	-	-
Công ty CP Boo nước sạch sapa (ii)	58.063.500.000	-	-	50.490.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (ii)	49.871.720.000	32.077.061.119	-	51.589.090.505	31.268.343.318	-
Công ty Cổ phần Vinaco (i)	42.840.000.000	-	432.480.000.000	42.880.769.436	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (ii)	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000	-	525.504.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (ii)	13.849.719.596	4.506.601.096	-	14.402.806.485	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (ii)	10.200.000.000	10.200.000.000	-	10.200.000.000	10.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16 (ii)	8.222.900.000	8.222.900.000	-	8.565.440.415	8.565.440.415	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (i)	6.426.000.000	6.426.000.000	8.976.000.000	6.799.399.132	6.799.399.132	5.610.000.000
Công ty Xây dựng số 4 (ii)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (ii)	-	-	-	27.270.541.550	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (ii)	-	-	-	110.000.000.000	4.020.066.181	-
	<b>5.425.617.891.549</b>	<b>66.090.179.058</b>	<b>3.942.381.935.359</b>	<b>64.893.033.695</b>		



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

**\* Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác**

	30/09/2022			01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (II)	600.000.000.000	255.096.850.357	-	600.000.000.000	212.828.774.079	-
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh (II)	200.000.000.000	-	-	142.720.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (II)	104.227.700.000	-	-	104.227.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (II)	90.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (II)	67.740.180.517	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (I)	22.602.930.000	-	31.207.752.000	23.503.462.411	-	20.944.800.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (I)	13.260.000.000	-	30.232.800.000	13.260.000.000	-	22.011.500.000
Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex - Tấn Lộc (II)	12.500.000.000	-	-	10.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (I)	-	-	-	492.800.000.000	60.775.081.586	439.584.000.000
Công ty TNHH phát triển hạ tầng đô thị Vĩnh Phúc (II)	-	-	-	46.000.000.000	-	-
	<b>1.110.330.810.517</b>	<b>255.096.850.357</b>	<b>1.433.011.162.411</b>	<b>1.433.011.162.411</b>	<b>273.603.855.665</b>	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (II)	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (I)	21.395.000.000	-	52.203.800.000	21.399.000.000	-	24.480.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung (II)	3.450.000.000	-	-	3.450.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (I)	362.205.882	97.005.882	226.200.000	362.205.882	-	-
	<b>65.207.205.882</b>	<b>40.097.005.882</b>	<b>65.211.205.882</b>	<b>65.211.205.882</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>167.700.000</b>

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 cần được trình bày.

- (I) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng Quý 3/2022 và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.
- (II) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc niên độ kế toán do chưa có đủ cơ sở để xác định giá giao dịch cổ phiếu của các đơn vị theo hướng dẫn liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các công ty này.

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.025.080.199.558	1.358.099.696.797
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	491.917.099.516	632.464.842.235
- Các khoản phải thu từ khách hàng khác	533.163.100.042	725.634.854.562
Phải thu ngắn hạn khách hàng từ các bên liên quan (thuyết minh số 31)	373.540.399.627	61.773.931.246
	<u><b>1.398.620.599.185</b></u>	<u><b>1.419.873.628.043</b></u>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.072.949.383.196	1.696.398.695.269
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	180.827.559.838	187.702.843.750
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.892.121.823.358	1.508.695.851.519
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (thuyết minh số 31)	760.494.668.482	438.006.069.295
	<u><b>2.833.444.051.678</b></u>	<u><b>2.134.404.764.564</b></u>
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
- Trả trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	150.000.000.000	150.000.000.000
	<u><b>150.000.000.000</b></u>	<u><b>150.000.000.000</b></u>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cho vay ngắn hạn khác	641.096.607.338	349.921.517.777
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	289.727.328.645	205.841.509.705
Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng từ các bên liên quan	482.532.868.285	461.181.876.826
	<b><u>1.413.356.804.268</u></b>	<b><u>1.016.944.904.308</u></b>
	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	52.000.000.000	15.000.000.000
Các khoản cho vay các đối tượng khác	-	-
	<b><u>52.000.000.000</u></b>	<b><u>15.000.000.000</u></b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc mua cổ phiếu	-	1.133.272.000.000
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với đối tác là các doanh nghiệp	116.138.681.730	556.681.707.626
Phải thu lãi tiền gửi, trái phiếu và lãi trả chậm	413.999.284.830	337.613.986.478
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	501.576.490.325	332.007.060.386
Phải thu tiền cổ tức	37.453.506.911	77.195.767.185
Phải thu ngắn hạn khác	98.814.262.278	75.584.432.239
	<b><u>1.167.982.226.074</u></b>	<b><u>2.512.354.953.914</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan: Góp vốn hợp tác đầu tư xây dựng dự án bất động sản	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
	<b><u>2.200.000.000.000</u></b>	<b><u>2.200.000.000.000</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</b> (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	<b><u>185.746.544.469</u></b>	<b><u>230.158.820.776</u></b>

**10. NỢ XẤU**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh	671.059.121.505	-	795.437.982.723	-
Công ty cổ phần xây dựng số 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Các đối tượng khác	446.714.865.292	210.036.827.436	417.250.893.965	158.831.336.416
	<b>1.206.176.059.763</b>	<b>210.036.827.436</b>	<b>1.301.090.949.654</b>	<b>158.831.336.416</b>
Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn	<b>996.139.232.327</b>		<b>1.142.259.613.238</b>	

**11. HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp	497.823.928.119	217.300.666.654
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động bất động sản	1.430.576.912.031	1.399.821.869.307
	<b>1.928.400.840.150</b>	<b>1.617.122.535.961</b>

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

	01/01/2022	Số phát sinh tăng trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-	-	9.841.226.879
Thuế giá trị gia tăng	4.210.621.215	-	35.776.986.540	39.987.607.755
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.863.671.656	-	2.849.137.804	9.712.809.460
	<b>20.915.519.750</b>	<b>-</b>	<b>38.626.124.344</b>	<b>59.541.644.094</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	152.273.054.162	152.273.054.162	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.079.742.331	21.120.913.407	16.184.008.635	20.016.647.103
Thuế thu nhập cá nhân	2.250.119.820	16.004.164.596	16.369.476.301	1.884.808.115
Tiền sử dụng đất	-	2.457.175.191	2.457.175.191	-
Thuế tài nguyên	-	1.787.400.137	1.787.400.137	-
	<b>17.329.862.151</b>	<b>193.642.707.493</b>	<b>189.071.114.426</b>	<b>21.901.455.218</b>

13. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2022	121.503.529.712	114.306.302.581	82.206.063.586	10.202.990.904	313.000.000	328.531.886.783
Tăng trong năm		37.283.383.770	43.309.992.115		4.545.703.703	85.139.079.588
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ				(81.604.200)		(81.604.200)
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>121.503.529.712</b>	<b>151.589.686.351</b>	<b>125.516.055.701</b>	<b>10.121.386.704</b>	<b>4.858.703.703</b>	<b>413.589.362.171</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2022	82.627.331.535	24.332.983.698	30.090.647.288	8.523.227.556	21.333.334	145.595.523.411
Khấu hao trong năm	1.737.938.393	17.659.667.346	7.864.866.951	574.218.297	412.829.528	28.249.520.515
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ				(81.604.200)		(81.604.200)
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>84.365.269.928</b>	<b>41.992.651.044</b>	<b>37.955.514.239</b>	<b>9.015.841.653</b>	<b>434.162.862</b>	<b>173.763.439.726</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2022	38.876.198.177	89.973.318.883	52.115.416.298	1.679.763.348	291.666.666	182.936.363.372
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>37.138.259.784</b>	<b>109.597.035.307</b>	<b>87.560.541.462</b>	<b>1.105.545.051</b>	<b>4.424.540.841</b>	<b>239.825.922.445</b>

**14. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	9.627.543.200	763.854.519.977	773.482.063.177
Giảm do chuyển nhượng	-	(204.743.176.056)	(204.743.176.056)
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>9.627.543.200</b>	<b>559.111.343.921</b>	<b>568.738.887.121</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	5.822.469.479	390.272.798.011	396.095.267.490
Trích khấu hao	288.826.296	11.704.753.930	11.993.580.226
Giảm do chuyển nhượng	-	(41.913.455.879)	(41.913.455.879)
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>6.111.295.775</b>	<b>360.064.096.062</b>	<b>366.175.391.837</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>3.805.073.721</b>	<b>373.581.721.966</b>	<b>377.386.795.687</b>
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>3.516.247.425</b>	<b>199.047.247.859</b>	<b>202.563.495.284</b>

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 B1 khu N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính và một phần diện tích tại tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến, Cầu Giấy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh.

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

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án Kim Văn Kim Lũ	487.298.565.020	462.986.268.733
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	196.505.683.919	178.413.865.271
Các dự án khác	6.383.732.756	6.383.732.756
	<b>690.187.981.695</b>	<b>647.783.866.760</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả người bán khác	686.416.788.208	769.770.694.750
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	223.635.579.822	250.167.853.083
- Phải trả cho các đối tượng khác	462.781.208.386	519.602.841.667
Phải trả người bán cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.143.956.141.349	994.977.270.728
	<b>1.830.372.929.557</b>	<b>1.764.747.965.478</b>

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước theo hợp đồng xây dựng	2.125.437.454.646	2.328.915.191.574
- Ban quản lý dự án 7 - Bộ Giao thông Vận tải	303.008.287.000	531.241.224.023
- Ban quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông Vận tải	484.681.658.442	670.774.420.248
- Người mua trả tiền trước khác	1.337.747.509.204	1.126.899.547.303
Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	413.537.885.576	1.289.659.822.980
	<u><b>2.538.975.340.222</b></u>	<u><b>3.618.575.014.554</b></u>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Chi phí xây dựng trích trước	475.952.828.222	491.966.044.342
Lãi vay phải trả	80.508.174.299	41.207.277.619
Chi phí phải trả khác	2.600.816.542	3.068.490.107
	<u><b>559.061.819.063</b></u>	<u><b>536.241.812.068</b></u>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	22.009.209.574	24.812.397.798
	<u><b>22.009.209.574</b></u>	<u><b>24.812.397.798</b></u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	416.979.166.421	431.072.841.919
	<u><b>416.979.166.421</b></u>	<u><b>431.072.841.919</b></u>

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.203.927.626.823	4.782.907.715.721	(5.462.347.207.006)	2.524.488.135.538		
Vay ngắn hạn các bên liên quan	133.000.000.000	45.000.000.000	(4.760.000.000)	173.240.000.000		
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	240.000.000.000	-	-	240.000.000.000		
	<b>3.576.927.626.823</b>	<b>4.827.907.715.721</b>	<b>(5.467.107.207.006)</b>	<b>2.937.728.135.538</b>		
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn ngân hàng	420.000.000.000	290.637.405.107	(180.000.000.000)	530.637.405.107		
Trái phiếu phát hành	4.685.718.307.622	2.428.464.940	(900.000.000.000)	3.788.146.772.562		
	<b>5.105.718.307.622</b>	<b>293.065.870.047</b>	<b>(1.080.000.000.000)</b>	<b>4.318.784.177.669</b>		

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	790.464.762.051	754.602.955.693
Phần lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện dự án An Khánh	80.192.900.226	78.823.850.209
Cổ tức phải trả	3.241.399.514	2.834.692.474
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	154.097.322.143	117.645.121.231
	<b>1.027.996.383.934</b>	<b>953.906.619.607</b>
<b>Phải trả khác các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	<b>530.838.026.075</b>	<b>527.670.322.715</b>



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09a-DN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Nguồn kinh phí VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>16.282.327.575</b>	<b>1.749.313.980.872</b>	<b>100.838.891.063</b>	<b>6.283.541.929.510</b>
Tăng vốn trong năm	441.692.050.000		(441.692.050.000)		-
Lợi nhuận trong kỳ			275.713.313.312		275.713.313.312
Chia cổ tức			(530.052.810.600)		(530.052.810.600)
Trả thù lao thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách			(214.615.385)		(214.615.385)
Tăng/(giảm) khác			(16.487.469.973)	(3.955.559.877)	(20.443.029.850)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.858.798.780.000</b>	<b>16.282.327.575</b>	<b>1.036.580.348.226</b>	<b>96.883.331.186</b>	<b>6.008.544.786.987</b>

**23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 3/2022**

Ngoại tệ các loại

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Đô la Mỹ (USD)	6.390,63	2.097.759,59
Yên Nhật (JPY)	736.720,00	741.384,00
Euro (EUR)	298,51	321,29

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

	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022</u>	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021</u>
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.800.752.811.606	1.592.913.923.425
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	448.952.205.280	-
Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản	96.888.768.093	105.958.359.805
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	195.501.322.984	97.754.807.164
Doanh thu khác	500.000.000	550.000.000
	<u><b>4.542.595.107.963</b></u>	<u><b>1.797.177.090.394</b></u>
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<u><b>1.251.707.706.315</b></u>	<u><b>522.860.990.767</b></u>

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

	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022</u>	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.693.773.050.412	1.554.406.051.592
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	385.946.528.193	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	37.249.088.181	39.366.883.906
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	195.501.322.984	97.754.807.164
	<u><b>4.312.469.989.770</b></u>	<u><b>1.691.527.742.662</b></u>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	188.847.545.617	155.777.450.843
Lãi tiền gửi, cho vay	290.611.735.368	114.263.238.033
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	15.028.538.967	564.348.494.974
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.042.280.643	1.029.271.000
Doanh thu tài chính khác	-	21.643.602.451
	<b>516.530.100.595</b>	<b>857.062.057.301</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	458.960.291.714	198.164.502.733
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	9.357.952.439
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	29.726.520.900
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(17.212.854.063)	(45.006.181.039)
Chi phí tài chính khác	8.543.165.326	5.059.200.607
	<b>450.290.602.977</b>	<b>197.301.995.640</b>

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	70.079.501.089	55.958.931.316
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.699.677.019	3.601.394.906
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.893.971.950	9.578.493.893
Chi phí thuế, phí và lệ phí	183.966.362	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.930.137.276	756.164.124
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(146.120.380.911)	(197.522.326.809)
Chi phí khác	55.912.687.525	35.784.444.802
	<b>(3.420.439.690)</b>	<b>(91.842.897.768)</b>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Các khoản chi phí bán hàng khác	654.508.896	21.080.000
	<b>654.508.896</b>	<b>21.080.000</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Các khoản khác	1.109.742.466	260.214.271
	<b>1.109.742.466</b>	<b>260.214.271</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản khác	4.414.792.307	188.064.321
	<b>4.414.792.307</b>	<b>188.064.321</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	21.120.913.407	143.908.785.791
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		185.800.175
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>21.120.913.407</b>	<b>144.094.585.966</b>

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	295.825.496.764	857.303.377.111
Trừ: Thu nhập không chịu thuế (201.497.912.945)	(201.497.912.945)	(155.777.450.843)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	11.276.983.209	18.018.002.691
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>105.604.567.028</b>	<b>719.543.928.959</b>
- Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	105.604.567.028	719.543.928.959
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>21.120.913.407</b>	<b>143.908.785.791</b>

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

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có giao dịch sau với các Bên liên quan, bao gồm:

	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
<b>Doanh thu xây lắp và cung cấp hàng hoá, dịch vụ</b>	<b>1.251.707.706.315</b>	<b>522.860.990.767</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	324.933.748.473	70.495.548.922
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	197.173.210.018	71.982.002.656
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	222.991.687.616	103.434.172.430
Công ty Cổ phần Vimeco	609.693.513	5.084.080.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	333.052.192	480.730.272
Bán hàng cho công ty liên quan khác	505.666.314.503	271.384.456.487
<b>Mua hàng hoá, dịch vụ</b>	<b>1.260.322.679.551</b>	<b>1.079.663.644.210</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	1.079.452.997.576	739.731.240.357
Công ty Cổ phần xây dựng số 12	12.993.247.677	218.886.628.795
Mua hàng từ các bên liên quan khác	167.876.434.298	121.045.775.058
	<b>Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>	<b>Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021</b>
	VND	VND
<b>Thu nhập từ cổ tức</b>	<b>188.847.545.617</b>	<b>155.777.450.843</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	76.639.725.000	51.093.150.000
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ	31.728.514.115	35.225.334.843
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	15.122.250.000	13.747.500.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	28.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Viwaco	20.359.230.564	20.400.000.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	1.326.000.000	1.326.000.000
Các bên liên quan khác	15.671.825.938	23.985.466.000

**Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc Quý:**

	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>373.540.399.627</b>	<b>61.773.931.246</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	184.417.916.583	-
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	11.817.536.560	12.817.536.560
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	11.351.830.540	10.724.939.500
Các bên liên quan khác	165.953.115.944	38.231.455.186
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>760.494.668.482</b>	<b>438.006.069.295</b>
Công ty Cổ phần VIMECO	362.059.850.088	116.650.514.963
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	162.692.719.205	44.971.253.126
Công ty Cổ phần cơ điện Vinaconex	148.858.852.690	154.739.113.612
Công ty Cổ phần xây dựng số 12	20.112.531.348	73.879.528.230
Các bên liên quan khác	66.770.715.151	47.765.659.364
<b>Phải thu về cho vay</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>289.727.328.645</b>	<b>205.841.509.705</b>
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	132.700.000.000	98.432.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	50.000.000.000	64.928.835.616
Các bên liên quan khác	107.027.328.645	42.480.674.089
<b>Dài hạn đến hạn trả</b>	<b>482.532.868.285</b>	<b>461.181.876.826</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phá	482.532.868.285	461.181.876.826
<b>Dài hạn</b>	<b>52.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	52.000.000.000	15.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>185.746.544.469</b>	<b>230.158.820.776</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 4	71.962.666.043	71.962.666.043
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	23.125.309.526	33.322.891.389
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	37.381.710.506	48.381.710.506
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	968.490.287	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	89.253.963	23.265.422.885
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	-	28.920.000.000
Các bên liên quan khác	52.219.114.144	24.306.129.953
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>2.200.000.000.000</b>	<b>2.200.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>1.143.956.141.349</b>	<b>994.977.270.728</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	821.615.476.029	623.782.601.515
Công ty Cổ phần VIMECO	144.764.948.980	160.631.254.897
Công ty Cổ phần xây dựng số 12	63.792.868.965	80.922.804.452
Các bên liên quan khác	113.782.847.375	129.640.609.864
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>413.537.885.576</b>	<b>1.289.659.822.980</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	386.669.067.116	725.331.794.852
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	26.850.301.794	260.182.301.794
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	-	192.049.940.110
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	-	111.968.608.812
Các bên liên quan khác	18.516.666	127.177.412
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>530.838.026.075</b>	<b>527.670.322.715</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	500.000.000.000	500.000.000.000
Các bên liên quan khác	30.838.026.075	27.670.322.715



**Đỗ Tất Thắng**  
**Người lập biểu**



**Đặng Thanh Huân**  
**Kế toán trưởng**



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

*Ngày 28 tháng 10 năm 2022*