

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 71

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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, 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	
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Ông Bùi Tuấn Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021

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	
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Mạnh Quỳnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021

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	
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tổng Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61605671/22575148/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tổng Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 71, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		21.296.178.663.022	13.397.312.097.528
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.812.003.409.682	1.995.309.859.376
111	1. Tiền		2.116.113.257.665	594.854.639.597
112	2. Các khoản tương đương tiền		695.890.152.017	1.400.455.219.779
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.870.238.870.593	1.551.143.358.581
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	3.870.238.870.593	1.551.143.358.581
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.856.240.852.362	7.468.436.870.571
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.793.432.895.577	3.204.914.777.825
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	5.609.910.635.808	3.322.201.152.009
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	893.644.548.938	790.167.192.635
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.869.222.340.139	1.683.614.104.181
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1.309.969.568.100)	(1.533.282.949.545)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	822.593.466
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.466.163.282.067	2.220.137.098.380
141	1. Hàng tồn kho		3.496.719.639.249	2.253.469.301.303
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.556.357.182)	(33.332.202.923)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		291.532.248.318	162.284.910.620
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.842.127.212	4.703.384.397
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		172.889.400.505	70.092.617.203
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	42.608.944.797	37.582.280.533
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	69.191.775.804	49.906.628.487

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.673.236.921.403	6.212.668.453.555
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.380.239.384.511	209.833.947.862
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		5.813.171.915	6.366.866.165
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	150.000.000.000	150.000.000.000
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn		-	759.500.000
216	4. Phải thu dài hạn khác	9	2.225.496.417.507	60.342.906.608
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10	(1.070.204.911)	(7.635.324.911)
220	II. Tài sản cố định		2.564.160.178.510	2.582.356.154.557
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.525.347.471.727	2.549.975.660.016
222	Nguyên giá		4.368.766.541.636	4.183.533.754.702
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.843.419.069.909)	(1.633.558.094.686)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	33.549.155.347	24.255.381.383
225	Nguyên giá		68.593.236.437	56.877.331.314
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.044.081.090)	(32.621.949.931)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	5.263.551.436	8.125.113.158
228	Nguyên giá		15.981.371.766	18.781.779.021
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.717.820.330)	(10.656.665.863)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	745.436.539.042	799.734.384.870
231	1. Nguyên giá		1.290.910.924.960	1.329.748.543.680
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(545.474.385.918)	(530.014.158.810)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.045.994.272.359	850.348.825.391
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	111.488.172.089	111.452.599.523
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	1.934.506.100.270	738.896.225.868
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.469.434.324.009	1.062.466.114.451
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	19.1	1.441.927.812.956	969.199.418.765
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	77.628.135.882	157.680.520.577
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(51.621.624.829)	(71.413.824.891)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	7.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		467.972.222.972	707.929.026.424
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	400.770.914.550	621.096.942.318
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	45.903.483.893	55.484.893.499
268	3. Tài sản dài hạn khác		630.796.954	630.796.954
269	4. Lợi thế thương mại	21	20.667.027.575	30.716.393.653
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.969.415.584.425	19.609.980.551.083

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		23.341.790.760.007	12.446.775.833.623
310	I. Nợ ngắn hạn		15.470.240.586.401	8.992.485.656.269
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	1.844.039.339.446	1.995.626.629.831
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	6.600.574.508.239	2.350.118.933.545
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	145.376.599.047	279.061.062.296
314	4. Phải trả người lao động		185.369.780.148	147.405.519.024
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	743.255.701.988	632.645.467.474
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	87.671.636.492	81.129.487.988
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	741.771.665.924	1.306.420.834.929
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	5.047.334.307.257	2.140.720.119.017
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	1.749.822.717	6.927.916.105
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	73.097.225.143	52.429.686.060
330	II. Nợ dài hạn		7.871.550.173.606	3.454.290.177.354
331	1. Phải trả người bán dài hạn		25.328.029.381	
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	1.177.242.263.456	1.250.749.886.435
337	3. Phải trả dài hạn khác		3.098.004.211	3.368.433.373
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	6.632.043.832.446	2.146.351.923.902
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		175.952.322	175.952.322
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	28	33.662.091.790	53.643.981.322

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.627.624.824.418	7.163.204.717.460
410	I. Vốn chủ sở hữu	31	7.526.761.957.255	7.052.571.765.547
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		16.282.327.575	355.104.902.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		155.952.912.000	74.352.912.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		-	(1.643.647.604.340)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		91.773.846.541	891.897.759.424
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	202.743.823
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.838.001.587.965	2.156.620.907.002
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.389.563.758.298	551.950.754.906
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		448.437.829.667	1.604.670.152.096
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.007.629.775.880	800.933.415.638
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		100.862.867.163	110.632.951.913
431	1. Nguồn kinh phí	29	100.862.867.163	110.632.951.913
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.969.415.584.425	19.609.980.551.083

Mai Văn Dục
Người lập

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	5.750.687.627.777	5.551.586.317.863
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	(1.687.251.350)	(150.121.713)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	5.749.000.376.427	5.551.436.196.150
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33	(4.919.563.313.439)	(4.715.112.309.132)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		829.437.062.988	836.323.887.018
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	527.176.398.125	3.045.771.269.891
22 23	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	35	(498.923.956.592) (505.568.705.520)	(277.124.797.338) (255.357.380.678)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	23.414.601.891	6.507.461.524
25	9. Chi phí bán hàng	34	(36.265.514.876)	(61.519.262.549)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34	(137.960.377.184)	(1.506.269.704.238)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		706.878.214.352	2.043.688.854.308
31	12. Thu nhập khác	36	19.883.478.446	97.357.400.043
32	13. Chi phí khác	36	(7.816.004.833)	(14.247.568.070)
40	14. Lợi nhuận khác	36	12.067.473.613	83.109.831.973
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		718.945.687.965	2.126.798.686.281
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(189.438.598.136)	(446.890.472.725)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	38.3	(9.581.409.606)	10.407.447.583

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		519.925.680.223	1.690.315.661.139
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		394.288.913.855	1.604.670.152.096
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		125.636.766.368	85.645.509.043
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	40	950	3.523
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	40	950	3.523

Mai Văn Dục
Người lập

Đặng Thanh Huấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		718.945.687.965	2.126.798.686.281
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		255.861.718.831	252.416.052.623
03	(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(219.260.927.830)	1.215.433.224.543
04	Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		7.645.142.864	(2.249.838.550)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(542.877.266.603)	(3.101.654.754.818)
06	Chi phí lãi vay	35	505.568.705.520	255.357.380.678
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		725.883.060.747	746.100.750.757
09	Tăng các khoản phải thu		(2.668.421.182.886)	(1.583.800.956.689)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.242.463.317.046)	571.273.312.661
11	Tăng các khoản phải trả		4.237.812.661.817	1.032.531.920.315
12	Giảm chi phí trả trước		218.187.284.953	48.243.832.758
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	266.061.423
14	Tiền lãi vay đã trả		(505.595.798.525)	(468.264.200.480)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23	(300.456.678.517)	(364.981.752.063)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	3.977.821.779
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(70.533.638.263)	(10.557.790.660)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		394.412.392.280	(25.211.000.199)
	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		(1.406.505.774.512)	(204.525.880.621)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		13.680.450.576	76.324.958.220
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.461.870.094.013)	(1.596.714.174.956)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.737.442.822.806	1.435.597.693.575
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.301.560.757.221)	(643.167.146.730)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.047.595.890.837	3.654.275.945.370
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		296.505.055.751	142.238.830.128
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(6.074.712.405.776)	2.864.030.224.986

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		145.307.368.000	-
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(1.643.647.604.340)
33	Tiền thu từ đi vay		13.034.998.462.960	3.921.448.731.583
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.582.129.696.032)	(4.286.273.324.333)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(6.231.722.350)	(19.040.667.556)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.098.194.626.611)	(158.591.523.895)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		6.493.749.785.967	(2.186.104.388.541)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		813.449.772.471	652.714.836.246
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.995.309.859.376	1.342.790.535.647
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.243.777.835	(195.512.517)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.812.003.409.682	1.995.309.859.376

Mai Văn Dục
Người lập

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị trực thuộc</i>	<i>Địa chỉ</i>
1	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
3	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Xuân Mỹ, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa
4	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá
5	Ban Điều hành 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
6	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
7	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 3.154 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.978 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021, 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	51,10	51,10	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Lào Cai, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng.
3	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng ("Công ty Vinaconex CM")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp.
4	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ ("Công ty Lý Thái Tổ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
5	Công ty Cổ phần Vimeco ("Công ty Vimeco")	51,41	51,41	Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("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	66,33	66,33	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp.
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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021, 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)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
13	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.
14	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.
15	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.
16	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.
17	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.
18	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex ("Công ty Vinaconsult")	51,00	51,00	Tầng 4, 5, nhà D9, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Tư vấn thiết kế.
19	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.
20	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 điện.
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex ("Công ty Bất động sản Vinaconex") (*)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
22	Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội ("Công ty Bohemia") (*)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
23	Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại ("Công ty Vimeco MT") (*)	76,85	39,51	Số 918 Kim Giang, Khu công nghiệp Cầu Bươu, phường Thanh Liệt, quận Thanh Trì, Hà Nội	Sản xuất, mua bán, chế tạo, lắp đặt các sản phẩm kết cấu thép, máy móc thiết bị, phụ tùng phục vụ cho xây dựng, thủy lợi, thủy điện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(*) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư và Công ty Cổ phần Vimeco.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 32 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	4 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 6 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	7 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

3.24 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/MẤT QUYỀN KIỂM SOÁT QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần tại công ty con

Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2

Vào ngày 7 tháng 1 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 17.497.886 cổ phần, tương ứng với 35% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (“Nedi2”) cho một đối tác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại Nedi2 giảm từ 73,24% xuống 38,24% kể từ ngày này. Sau đó, vào ngày 23 tháng 6 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc mua 6.430.961 cổ phần của Nedi2 và tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này lên thành 51,10% kể từ ngày này.

4.2 Chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát tại công ty con

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex. Theo đó, công ty này không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ thời điểm nêu trên. Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng và giá trị tài sản thuần được nắm giữ bởi Tổng Công ty tại công ty này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng

Vào ngày 10 tháng 5 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng. Theo đó, công ty này không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ thời điểm nêu trên. Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng và giá trị tài sản thuần được nắm giữ bởi Tổng Công ty tại công ty này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex

Vào ngày 26 tháng 8 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex. Theo đó, công ty này không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ thời điểm nêu trên. Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng và giá trị tài sản thuần được nắm giữ bởi Tổng Công ty tại công ty này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

4.3 Nhận chuyển nhượng/góp vốn/tăng tỷ lệ sở hữu và chuyển nhượng các công ty liên kết

Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh

Vào ngày 16 tháng 9 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1.427.000 cổ phần tương ứng với 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh. Theo đó, Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (“Công ty ITC”)

Theo yêu cầu của Tổng Công ty, vào ngày 5 tháng 8 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty ITC đã ban hành Nghị quyết số 017/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua phương án phát hành bổ sung 30 triệu cổ phần của công ty này để chuyển đổi các khoản trái phiếu chuyển đổi được Tổng Công ty nắm giữ. Sau khi hoàn thành giao dịch này, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại Công ty ITC đã tăng lên thành 23,47%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/MẤT QUYỀN KIỂM SOÁT QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 Nhận chuyển nhượng/góp vốn/tăng tỷ lệ sở hữu và chuyển nhượng các công ty liên kết (tiếp theo)

Góp vốn thành lập Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex

Trong năm 2021, Tổng Công ty đã thực hiện góp vốn để thành lập Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex với tỷ lệ góp vốn là 50%. Đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam với mức vốn điều lệ được đăng ký là 30 tỷ VND theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3603824115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 6 tháng 9 năm 2021.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Vinaconex số 11

Vào ngày 2 tháng 10 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Vinaconex số 11. Theo đó, công ty này không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ thời điểm nêu trên. Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Vinaconex số 9

Vào ngày 15 tháng 11 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Vinaconex số 9. Theo đó, công ty này không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ thời điểm nêu trên. Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	27.368.632.164	33.656.453.792
Tiền gửi ngân hàng	2.088.744.625.501	561.198.185.805
Các khoản tương đương tiền (*)	695.890.152.017	1.400.455.219.779
TỔNG CỘNG	<u>2.812.003.409.682</u>	<u>1.995.309.859.376</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 0,2% đến 3,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,9% đến 3,8%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.350.804.556.847	1.241.143.358.581
Trái phiếu (**)	1.519.434.313.746	310.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.870.238.870.593	1.551.143.358.581

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,7% đến 8,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3,7% đến 8%/năm). Một số các khoản tiền gửi của các công ty con đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

(**) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản trái phiếu từ các ngân hàng thương mại phát hành hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,8%/năm.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.774.570.864.504	3.182.092.811.826
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	632.464.842.235	702.738.713.595
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.142.106.022.269	2.479.354.098.231
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	18.862.031.073	22.821.965.999
TỔNG CỘNG	2.793.432.895.577	3.204.914.777.825
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.080.820.041.753)	(1.287.937.211.555)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.280.050.685.410	3.028.167.863.327
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Minh Phương Việt Nam (*)	2.102.100.410.000	-
- Công ty TNHH Thương Mại An Tiến Phong (*)	552.007.490.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và phát triển hạ tầng NEW PACIFIC (*)	311.534.560.000	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng An Gia Việt Nam (*)	200.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ và Xuất nhập khẩu FODVINA	-	1.536.744.190.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	2.114.408.225.410	1.491.423.673.327
Trả trước cho các bên liên quan (*) (Thuyết minh số 39)	329.859.950.398	294.033.288.682
TỔNG CỘNG	5.609.910.635.808	3.322.201.152.009
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(89.800.972.993)	(89.680.720.472)
Dài hạn		
Trả trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	150.000.000.000	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	150.000.000.000	150.000.000.000

(*) Đây là các khoản trả trước cho các đối tác để thực hiện phát triển các dự án bất động sản và giá trị các hợp đồng xây lắp. Một phần giá trị của các khoản ứng trước nêu trên đã được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của một công ty khác.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	432.462.672.112	62.744.798.829
Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 39)	-	30.386.121.045
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	461.181.876.826	697.036.272.761
TỔNG CỘNG	893.644.548.938	790.167.192.635
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(30.366.480.772)	(38.174.680.657)

(*) Bao gồm các khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất từ 6,2% - 11%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7% - 9,6%/năm). Một số khoản cho vay với tổng số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 295 tỷ VNĐ được đảm bảo bằng cổ phiếu một công ty niêm yết thuộc sở hữu của các bên nhận vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phiếu (i)	1.133.272.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên và các tổ đội thi công	651.451.472.246	501.892.247.755
Phải thu về góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản (ii)	556.681.707.626	685.345.105.261
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	232.222.329.307	256.822.706.978
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	57.333.534.235	26.498.017.561
Phải thu ngắn hạn khác	238.261.296.725	213.056.026.626
TỔNG CỘNG	<u>2.869.222.340.139</u>	<u>1.683.614.104.181</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(108.982.072.582)	(117.490.336.861)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	52.185.422.885	110.925.224.590
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	2.817.036.917.254	1.572.688.879.591
Dài hạn		
Phải thu về góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản (iii)	2.200.000.000.000	15.433.800.000
Phải thu dài hạn khác	25.496.417.507	44.909.106.608
TỔNG CỘNG	<u>2.225.496.417.507</u>	<u>60.342.906.608</u>
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	-	(6.553.320.000)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	2.200.000.000.000	-
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	25.496.417.507	60.342.906.608
(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đã hoàn tất các giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phiếu này theo các hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết.		
(ii) Đây là các khoản đầu tư góp vốn của Tổng Công ty để đầu tư các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp của từng bên.		
(iii) Đây là khoản góp vốn của Tổng Công ty theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021/HTĐT-VCG-VCR ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (“Công ty ITC”) – một công ty liên kết của Tổng Công ty (“Công ty ITC”) cho mục đích đầu tư và phát triển phân khu CT02 thuộc Dự án Khu đô thị Cái Giá Cát Bà. Theo hợp đồng này, Tổng Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận dựa theo lợi nhuận của dự án cũng như được đảm bảo từ Công ty ITC mức lợi nhuận tối thiểu trên giá trị khoản vốn đã góp. Tổng Công ty cũng sử dụng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh mà Tổng Công ty sẽ được hưởng từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành như trình bày tại Thuyết minh số 27.		

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	795.437.982.723	-	853.097.053.480	-	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	461.181.876.826	461.181.876.826	698.153.399.517	675.423.517.689	
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	72.233.363.289	53.267.150.730	103.608.896.398	75.332.924.569	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	72.225.158.347	67.964.986.372	53.644.441.055	49.384.269.080	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	29.952.822.580	84.150.000	98.443.790.350	50.755.842.345	
Các đối tượng khác	662.439.433.289	199.932.700.115	819.488.127.665	234.620.880.326	
TỔNG CỘNG	2.093.470.637.054	782.430.864.043	2.626.435.708.465	1.085.517.434.009	
Trong đó:					
Ngắn hạn	2.092.400.432.143	782.430.864.043	2.609.802.424.054	1.076.519.474.509	
Dài hạn	1.070.204.911	-	16.633.284.411	8.997.959.500	

11. HÀNG TỒN KHO

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp (i)	3.368.301.983.603	(26.015.285.258)	2.137.351.914.794	(33.164.780.233)	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản (ii)	715.492.681.837	(26.015.285.258)	606.427.594.323	(32.281.018.578)	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động khác	2.546.859.659.043	-	1.467.592.859.018	(883.761.655)	
Nguyên liệu, vật liệu	105.949.642.723	-	63.331.461.453	-	
Công cụ, dụng cụ	34.693.113.415	(793.421.954)	32.685.721.021	-	
Thành phẩm	50.117.091.347	(3.747.649.970)	45.560.345.158	-	
Hàng hóa bất động sản	10.860.771.308	-	7.565.373.706	(167.422.690)	
	32.746.679.576	-	30.305.946.624	-	
TỔNG CỘNG	3.496.719.639.249	(30.556.357.182)	2.253.469.301.303	(33.332.202.923)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 3XL	96.158.474.751	-
Dự án Mikazuki Spa and Hotel Resort	61.850.089.346	96.919.593.249
Các dự án khác	557.484.117.740	509.508.001.074
TỔNG CỘNG	715.492.681.837	606.427.594.323

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 93 Láng Hạ (*)	791.788.369.838	432.633.471.225
Dự án Phú Yên (*)	743.144.076.295	702.475.710.548
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, Phường Hải Hòa, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	353.047.607.671	70.809.741.729
Dự án Khu đô thị Phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	295.508.405.694	-
Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	154.884.675.256	63.933.164.043
Các dự án khác	208.486.524.289	197.740.771.473
TỔNG CỘNG	2.546.859.659.043	1.467.592.859.018

- (*) Các tài sản phát sinh từ dự án này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng và trái phiếu phát hành như được trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	33.332.202.923	23.497.272.011
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.541.071.924	10.696.248.345
Trừ: Giảm do thoái vốn	(883.761.655)	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(6.433.156.010)	(861.317.433)
Số cuối năm	30.556.357.182	33.332.202.923

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	69.191.775.804	49.906.628.487
TỔNG CỘNG	69.191.775.804	49.906.628.487

- (*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 thể hiện các khoản Tổng Công ty đã chi trả nhưng chưa được bù trừ tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí như trình bày tại Thuyết minh số 29 sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.766.185.995.131	1.294.833.398.460	1.093.527.556.686	25.129.369.841	3.857.434.584	4.183.533.754.702
- Mua trong năm	-	62.823.883.480	64.825.943.518	763.847.179	473.000.000	128.886.674.177
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	6.693.457.123	75.576.677.901	-	-	82.270.135.024
- Thanh lý, nhượng bán	-	(14.404.844.555)	(3.781.315.170)	(166.414.500)	(50.000.000)	(18.402.574.225)
- Giảm khác	-	-	(1.151.351.848)	-	-	(1.151.351.848)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(3.257.147.304)	(857.721.507)	(2.079.816.363)	(124.207.727)	(51.203.293)	(6.370.096.194)
Số cuối năm	1.762.928.847.827	1.349.088.173.001	1.226.917.694.724	25.602.594.793	4.229.231.291	4.368.766.541.636
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	91.771.863.369	210.681.642.673	139.760.694.631	12.920.718.343	2.123.302.274	457.258.221.290
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	476.117.922.396	586.018.758.101	549.335.885.747	20.234.087.887	1.851.440.555	1.633.558.094.686
- Khấu hao trong năm	65.697.023.954	77.766.380.719	71.485.142.950	3.269.467.678	678.996.635	218.897.011.936
- Phân loại lại	(869.272.030)	6.950.032.476	(7.018.067.616)	937.307.170	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.738.939.432)	(2.346.573.352)	(166.414.500)	(31.725.181)	(5.283.652.465)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(1.556.922.804)	(310.641.000)	(1.709.409.422)	(124.207.727)	(51.203.295)	(3.752.384.248)
Số cuối năm	539.388.751.516	667.685.590.864	609.746.978.307	24.150.240.508	2.447.508.714	1.843.419.069.909
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.290.068.072.735	708.814.640.359	544.191.670.939	4.895.281.954	2.005.994.029	2.549.975.660.016
Số cuối năm (*)	1.223.540.096.311	681.402.582.137	617.170.716.417	1.452.354.285	1.781.722.577	2.525.347.471.727

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:				
Số đầu năm	1.235.156.584	14.312.166.480	41.330.008.250	56.877.331.314
- Thuê trong năm	-	11.715.905.123	-	11.715.905.123
Số cuối năm	1.235.156.584	26.028.071.603	41.330.008.250	68.593.236.437
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	594.504.228	1.096.057.265	17.020.241.983	18.710.803.476
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	1.004.757.468	3.201.870.170	28.415.322.293	32.621.949.931
- Khấu hao trong năm	21.223.335	1.690.746.368	710.161.456	2.422.131.159
Số cuối năm	1.025.980.803	4.892.616.538	29.125.483.749	35.044.081.090
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	230.399.116	11.110.296.310	12.914.685.957	24.255.381.383
Số cuối năm	209.175.781	21.135.455.065	12.204.524.501	33.549.155.347

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	11.810.452.714	6.355.685.091	615.641.216	18.781.779.021
- Mua mới trong năm	-	60.000.000	-	60.000.000
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(2.739.035.255)	(121.372.000)	-	(2.860.407.255)
Số cuối năm	9.071.417.459	6.294.313.091	615.641.216	15.981.371.766
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	2.600.173.800	2.983.061.300	510.551.216	6.093.786.316
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	4.970.229.365	5.149.612.782	536.823.716	10.656.665.863
- Hao mòn trong năm	101.590.896	368.276.030	35.030.000	504.896.926
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(440.679.959)	(3.062.500)	-	(443.742.459)
Số cuối năm	4.631.140.302	5.514.826.312	571.853.716	10.717.820.330
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	6.840.223.349	1.206.072.309	78.817.500	8.125.113.158
Số cuối năm	4.440.277.157	779.486.779	43.787.500	5.263.551.436

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng đi kèm	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Số đầu năm	44.139.227.360	1.283.290.227.211	2.319.089.109	1.329.748.543.680
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(12.390.288.814)	(24.128.240.797)	(2.319.089.109)	(38.837.618.720)
Số cuối năm	31.748.938.546	1.259.161.986.414	-	1.290.910.924.960
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	22.153.125.346	180.533.621.744	-	202.686.747.090
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	28.430.386.799	499.372.083.923	2.211.688.088	530.014.158.810
- Khấu hao trong năm	385.101.728	27.400.795.925	-	27.785.897.653
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(2.351.141.248)	(7.762.841.209)	(2.211.688.088)	(12.325.670.545)
Số cuối năm	26.464.347.279	519.010.038.639	-	545.474.385.918
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	15.708.840.561	783.918.143.288	107.401.021	799.734.384.870
Số cuối năm	5.284.591.267	740.151.947.775	-	745.436.539.042

Một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 107 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 208,3 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 112,1 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay được sử dụng cho mục đích đầu tư hình thành các tài sản của Tổng Công ty.

18. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tam Kỳ (*)	94.820.137.566	94.784.565.000
Các dự án khác	16.668.034.523	16.668.034.523
TỔNG CỘNG	111.488.172.089	111.452.599.523

(*) Quyền sử dụng đất thuộc dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

18.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án văn phòng trung tâm thương mại Chợ Mơ	580.795.139.050	264.478.514.177
Dự án thủy điện Đăk Ba	478.950.293.596	52.464.562.921
Dự án Kim Văn, Kim Lũ	462.986.268.733	-
Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	178.413.865.271	172.562.513.040
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	31.986.363.636	31.555.557.637
Các dự án cấp nước	7.313.253.266	52.236.099.929
Các dự án khác	194.060.916.718	165.598.978.164
TỔNG CỘNG	1.934.506.100.270	738.896.225.868

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty ITC (i) (Thuyết minh số 4)	489.947.012.749	23,47	23,47	191.614.339.394	10,71	10,71
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	390.972.703.048	(i) 30,0	30,0	372.177.871.193	(i) 30,00	30,00
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest	150.000.000.000	(i) 49,00	49,00	150.000.000.000	(i) 49,00	49,00
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh (Thuyết minh số 4)	142.712.310.816	(i) 40,00	40,00	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	142.469.676.639	(i) 21,00	21,00	132.789.376.731	(i) 21,00	21,00
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc	46.000.000.000	(i) 20,00	20,00	46.000.000.000	(i) 20,00	20,00
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i)	33.626.656.110	44,20	44,20	34.568.628.988	44,20	44,20
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (ii)	31.523.319.254	36,00	36,00	31.819.443.148	36,00	36,00
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Tấn Lộc - Vinaconex (Thuyết minh số 4)	10.500.000.000	(i) 50,00	50,00	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	4.176.134.340	(i) 40,00	40,00	3.717.784.251	(i) 40,00	40,00
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (Thuyết minh số 4)	-	-	-	6.511.975.060	21.168.000.000	36,00
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	765.000.000	30,36
TỔNG CỘNG	1.441.927.812.956			969.199.418.765		

(i) Tổng Công ty chưa 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 kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư (Thuyết minh số 4)	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong năm	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Công ty ITC	191.614.339.394	300.000.000.000	(1.667.326.645)	-	489.947.012.749	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	372.177.871.193	-	18.794.831.855	-	390.972.703.048	
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest	150.000.000.000	-	-	-	150.000.000.000	
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh	-	142.720.000.000	(7.689.184)	-	142.712.310.816	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	132.789.376.731	-	9.680.299.908	-	142.469.676.639	
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng đô thị Vĩnh Phúc	46.000.000.000	-	-	-	46.000.000.000	
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	34.568.628.988	-	450.858.822	(1.392.831.700)	33.626.656.110	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	31.819.443.148	-	2.217.252.106	(2.513.376.000)	31.523.319.254	
Công ty TNHH Bé Tông Nhựa Vinaconex - Tân Lộc	-	10.500.000.000	-	-	10.500.000.000	
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	3.717.784.251	-	458.350.089	-	4.176.134.340	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (Thuyết minh số 4)	6.511.975.060	-	(6.511.975.060)	-	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	969.199.418.765	453.220.000.000	23.414.601.891	(3.906.207.700)	1.441.927.812.956	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số 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)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i) 1,05	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i) 1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	21.399.000.000	-	5,83	24.000.000.000	-	6,54
Công ty Cổ phần Vipaco	5.312.500.000	(5.312.500.000)	16,67	5.312.500.000	(5.312.500.000)	16,67
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (iii)	-	-	-	52.445.713.907	-	61.885.989.637
Công ty TNHH VINA SANWA (iii)	-	-	-	25.005.670.788	(19.692.389.009)	(i) 12,37
Các công ty khác	10.916.635.882	(6.309.124.829)	-	10.916.635.882	(6.408.935.882)	(i)
TỔNG CỘNG	77.628.135.882	(51.621.624.829)		157.680.520.577	(71.413.824.891)	

(i) Tổng Công ty chưa 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 kết thúc kỳ kế toán năm.

(ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty này tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.

(iii) Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ giá trị đầu tư của Tổng Công ty tại các công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí đầu tư phần diện tích Trung tâm thương mại và văn phòng đã chuyển giao cho các bên khác (*)	295.345.530.532	534.936.440.231
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.540.123.597	44.457.117.504
Chi phí thuê văn phòng, tài sản cố định	16.605.723.589	6.842.336.507
Chi phí trả trước dài hạn khác	65.279.536.832	34.861.048.076
TỔNG CỘNG	400.770.914.550	621.096.942.318

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 thể hiện các chi phí đầu tư liên quan đến diện tích trung tâm thương mại Chợ Mơ tại đường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội của Công ty VCTD đã chuyển giao cho đối tác khác và sẽ được phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu được ghi nhận hàng năm đến hết thời gian dự án.

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>		
	<i>Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex</i>	<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	16.275.363.948	51.667.568.937	67.942.932.885
- Chuyển nhượng công ty con	(16.275.363.948)	-	(16.275.363.948)
Số cuối năm	-	51.667.568.937	51.667.568.937
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	11.392.754.763	25.833.784.469	37.226.539.232
- Phân bổ trong năm	1.085.024.264	5.166.756.893	6.251.781.157
- Chuyển nhượng công ty con	(12.477.779.027)	-	(12.477.779.027)
Số cuối năm	-	31.000.541.362	31.000.541.362
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.882.609.185	25.833.784.468	30.716.393.653
Số cuối năm	-	20.667.027.575	20.667.027.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn	1.753.421.432.103	1.656.984.981.047
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	250.167.853.083	261.410.212.386
- Các nhà cung cấp khác	1.503.253.579.020	1.395.574.768.661
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	90.617.907.343	338.641.648.784
TỔNG CỘNG	1.844.039.339.446	1.995.626.629.831

22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.537.800.038.379	1.210.272.646.465
- Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Giao thông vận tải	670.774.420.248	280.348.475.128
- Ban Quản lý Dự án 7 – Bộ Giao thông vận tải	531.241.224.023	302.711.587.000
- Người mua trả tiền trước khác	1.335.784.394.108	627.212.584.337
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 39)	4.062.774.469.860	1.139.846.287.080
TỔNG CỘNG	6.600.574.508.239	2.350.118.933.545

23. 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	50.882.496.407	562.249.765.302	(568.717.711.178)	44.414.550.531
Thuế thu nhập doanh nghiệp	143.847.168.655	189.438.598.136	(300.717.007.326)	32.568.759.465
Thuế thu nhập cá nhân	4.777.824.609	34.576.834.710	(35.266.465.919)	4.088.193.400
Tiền sử dụng đất	51.707.591.401	664.661.937.700	(679.432.008.714)	36.937.520.387
Thuế tài nguyên	2.694.052.378	25.766.848.776	(25.141.476.095)	3.319.425.059
Các khoản khác phải trả Nhà nước	25.151.928.846	53.566.635.184	(54.670.413.825)	24.048.150.205
TỔNG CỘNG	279.061.062.296	1.530.260.619.808	(1.663.945.083.057)	145.376.599.047
	Số đầu năm	Số phải thu/đã nộp trong năm	Số đã cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.115.872.120	1.180.870.047	(1.441.198.856)	25.855.543.311
Thuế khác	11.466.408.413	5.286.993.073	-	16.753.401.486
TỔNG CỘNG	37.582.280.533	6.467.863.120	(1.441.198.856)	42.608.944.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	671.553.473.862	597.778.509.237
Chi phí lãi vay phải trả	55.440.919.384	15.145.639.100
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	16.261.308.742	19.721.319.137
TỔNG CỘNG	743.255.701.988	632.645.467.474

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	366.094.939.196	298.696.510.514
Phải trả các tổ đội thi công	80.524.753.319	97.133.862.878
Cổ tức phải trả	7.122.027.577	489.148.759.420
Phải trả nhà nước tiền sử dụng đất liên quan đến việc thực hiện dự án Bảo tàng Hà Nội	-	141.786.729.072
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	288.029.945.832	279.654.973.045
TỔNG CỘNG	741.771.665.924	1.306.420.834.929

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 39)	4.050.292.643	32.845.951.072
Phải trả ngắn hạn đối tượng khác	737.721.373.281	1.273.574.883.857

(*) 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.

26. 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	11.919.989.094	20.694.856.443
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong 12 tháng	75.751.647.398	60.434.631.545
TỔNG CỘNG	87.671.636.492	81.129.487.988

Dài hạn

Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	1.177.242.263.456	1.250.749.886.435
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	-------------------

TỔNG CỘNG	1.177.242.263.456	1.250.749.886.435
------------------	--------------------------	--------------------------

Trong đó:

Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan	545.102.057	605.300.888
Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác	1.264.368.797.891	1.331.274.073.535

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng ngắn hạn	1.719.780.345.692	7.246.859.568.659	(5.054.063.097.167)	(54.354.054.693)	3.858.222.762.491	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	371.684.158.020	415.946.187.706	(412.876.142.642)	-	374.754.203.084	
Nợ thuế tài chính ngắn hạn	-	3.081.844.598	(2.371.179.401)	-	710.665.197	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	696.594.594.593	-	-	696.594.594.593	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	3.860.542.950	3.869.801.891	(3.860.542.949)	-	3.869.801.892	
Vay đối tượng khác đến hạn trả	1.272.580.000	1.172.580.000	(1.272.580.000)	-	1.172.580.000	
Vay bên liên quan	-	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	
Vay đối tượng khác ngắn hạn	44.122.492.355	61.103.597.728	(79.665.292.544)	(13.551.097.539)	12.009.700.000	
TỔNG CỘNG	2.140.720.119.017	8.528.628.175.175	(5.554.108.834.703)	(67.905.152.232)	5.047.334.307.257	
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn	1.397.605.138.129	939.629.890.986	(450.198.771.392)	-	1.887.036.257.723	
Nợ thuế tài chính dài hạn	17.017.279.584	8.774.052.408	(3.869.801.888)	-	21.921.530.104	
Trái phiếu	693.189.189.189	4.689.123.713.026	(696.594.594.596)	-	4.685.718.307.619	
Vay đối tượng khác dài hạn	38.540.317.000	-	(1.172.580.000)	-	37.367.737.000	
TỔNG CỘNG	2.146.351.923.902	5.637.527.656.420	(1.151.835.747.876)	-	6.632.043.832.446	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27.	VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
27.1	Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn				
	Ngân hàng				
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	1.044.407.262.537	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2022 đến ngày 7 tháng 9 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	4,6 - 6,8	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) và một số hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng này.
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	522.538.168.993	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2022 đến ngày 6 tháng 11 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	4,6 - 8,5	Tài sản đi kèm tòa nhà 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); một số tài sản cố định, bất động sản đầu tư của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1; và một số hợp đồng tiền gửi, máy móc, thiết bị, xe ô tô của Công ty Vimeco.
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	510.942.300.268	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	4,05 - 4,2	Một số hợp đồng tiền gửi.
	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	445.732.409.912	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2022 đến ngày 8 tháng 6 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	4,7 - 6,0	Tin chấp.
	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	436.677.399.817	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2022 đến ngày 22 tháng 4 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	3,6 - 4,0	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ và trường học Lý Thái Tổ của Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, và một số hợp đồng tiền gửi.
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 1	308.286.743.444	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2022 đến ngày 9 tháng 6 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	4,6 - 5,5	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	228.347.427.702	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2022 đến ngày 11 tháng 4 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	5,3 - 8,5	Hợp đồng tiền gửi, tài sản cố định và bất động sản của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1; và Tin chấp.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	179.723.063.219	Khoản vay cuối cùng được trả vào ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	6,0 - 7,9	Trụ sở chính, nhà làm việc và quyền sử dụng đất của trụ sở chính và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty VC25.
Các ngân hàng khác	181.567.986.599		6,0 - 7,5	Các hợp đồng tiền gửi, quyền sử dụng một số tài sản khác của các công ty con.

TỔNG CỘNG

3.858.222.762.491

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	875.751.972.373	Gốc và lãi trả hàng quý đến ngày 28 tháng 11 năm 2024.	9,6	Giá trị đầu tư của công trình thủy điện Ngòi Phát của Công ty Nedi2.
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	393.750.000.000	Gốc và lãi trả hàng quý với thời hạn trả cuối cùng vào ngày 25 tháng 9 năm 2023.	9,8	Quyền sử dụng đất tại Dự án Phú Yên.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương	309.577.580.841	Gốc và lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 10 năm 2031.	8,0 - 8,8	Tài sản cố định và quyền sử dụng đất của Công ty Bách Thiên Lộc và giá trị đầu tư của công trình thủy điện Ngòi Phát của Công ty Nedi2.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	266.250.000.000	Gốc trả hàng quý, lãi trả hàng tháng với thời hạn trả cuối cùng vào ngày 21 tháng 7 năm 2026.	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ và trường học Lý Thái Tổ của Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	205.069.500.000	Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 12 năm 2032.	7,7	Tài sản cố định của Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex đầu tư.
Các ngân hàng khác	211.391.407.593	Gốc vay được trả từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 6 năm 2025. Lãi vay được trả hàng tháng hoặc hàng quý tùy từng khoản vay.	6,7 - 10,6	Các tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty Vimeco, Công ty Vinaconex CIM, Công ty VC25 và Công ty Viwaco.
TỔNG CỘNG	2.261.790.460.807			
Trong đó				
Vay dài hạn đến hạn trả	374.754.203.084			
Vay dài hạn	1.887.036.257.723			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành như sau:

Trái chủ	Giá trị (VND)	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.500.000.000.000	Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,93%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ tính lãi 3 tháng/lần.	Tháng 6 năm 2024.	Hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến cổ phần của Tổng Công ty thuộc sở hữu của một cổ đông lớn của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	2.200.000.000.000	Lãi suất cho 4 kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên (3 tháng/kỳ) là 8,5%/năm. Lãi suất các kỳ tiếp theo được xác định bằng tổng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ tính lãi 6 tháng/lần.	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 6 năm 2028.	Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty ITC; và Các hạng mục hạ tầng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty ITC tại các thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	700.000.000.000	10%/năm	Ngày 20 tháng 12 năm 2022.	Toàn bộ quyền, và tài sản phát sinh từ dự án 93 Láng Hạ và 100% cổ phần của Công ty Bất động sản Vinaconex.
Chi phí phát hành trái phiếu	(17.687.097.788)			
TỔNG CỘNG	5.382.312.902.212			
Trong đó				
Trái phiếu dài hạn	4.685.718.307.619			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	696.594.594.593			

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

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.4 Vay đối tượng khác ngắn hạn

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay cá nhân	12.009.700.000	Kỳ hạn vay từ 6 tháng đến 12 tháng. Lãi và gốc được trả từ ngày 18 tháng 1 năm 2022 đến ngày 22 tháng 12 năm 2022.	0,8 - 7	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	12.009.700.000			

27.5 Vay đối tượng khác dài hạn

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Kho bạc Nhà nước Hà Nội	37.200.000.000	Kỳ hạn vay 180 tháng. Gốc vay được trả 6 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp.
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	890.317.000	Kỳ hạn vay 144 tháng. Gốc vay được trả 1 năm/lần cho đến tháng 7 năm 2025.	Không lãi suất	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera	450.000.000	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc vay được trả 1 năm/lần cho đến tháng 11 năm 2023.	Không lãi suất	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	38.540.317.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.172.580.000			
Vay dài hạn	37.367.737.000			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.6 *Nợ thuế tài chính*

Tổng Công ty đang thuê máy móc thiết bị và phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với lãi suất phát sinh trong năm là từ 8,5%/năm – 10,5%/năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính
		Nợ gốc		Nợ gốc
Nợ thuế tài chính ngắn hạn				
Từ 1 năm trở xuống	6.204.157.666	4.580.467.089	5.884.234.216	2.023.691.266
Nợ thuế tài chính dài hạn				
Từ 1 - 5 năm	18.498.467.642	12.865.974.026	12.760.014.385	5.748.936.176
Trên 5 năm	16.212.001.875	9.055.556.078	16.637.036.114	6.630.834.739
TỔNG CỘNG	40.914.627.183	26.501.997.193	35.281.284.715	20.877.822.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành các dự án	1.749.822.717	648.938.356
Dự phòng bảo hành dự án Khu đô thị mới số 3	-	6.278.977.749
TỔNG CỘNG	1.749.822.717	6.927.916.105
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành dự án Vinata	22.430.082.541	22.430.082.541
Dự phòng bảo hành chung cư CT4	9.141.859.872	27.081.961.443
Các khoản dự phòng khác	2.090.149.377	4.131.937.338
TỔNG CỘNG	33.662.091.790	53.643.981.322

29. NGUỒN KINH PHÍ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	110.632.951.913	107.914.473.868
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	3.977.821.779
Giảm do đã quyết toán trong năm	(9.770.084.750)	(1.259.343.734)
Số cuối năm	100.862.867.163	110.632.951.913

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	52.429.686.060	27.225.410.702
Trích lập trong năm (Thuyết minh số 31.1)	61.957.978.750	32.834.746.684
Sử dụng trong năm	(41.290.439.667)	(7.630.471.326)
Số cuối năm	73.097.225.143	52.429.686.060

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

E09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Năm trước	Đơn vị tính: VND								
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quy đầu tư phát triển	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	-	58.996.662.000	906.440.431.255	2.608.272.432	947.536.979.802	942.612.088.689	7.630.406.066.178
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	1.604.670.152.096	85.645.509.043	1.690.315.661.139
- Mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	(1.643.647.604.340)	-	-	-	-	-	(1.643.647.604.340)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(2.260.119.263)	(32.834.746.684)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	-	(3.848.020.116)	(1.154.031.496)	(5.002.051.612)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(482.892.807.600)	(46.486.480.000)	(529.379.287.600)
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	15.356.250.000	-	-	(15.356.250.000)	(637.120.000)	(637.120.000)
- Tráng/(giảm) do chuyển công ty con thành công ty liên kết và thoái vốn	-	-	-	-	(15.127.036.205)	(2.405.528.609)	132.697.865.071	(180.236.863.764)	(65.071.563.507)
- Tặng khác	-	-	-	-	584.364.374	-	4.387.615.170	3.450.432.429	8.422.411.973
Số cuối năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	(1.643.647.604.340)	74.352.912.000	891.897.759.424	202.743.823	2.156.620.907.002	800.933.415.638	7.052.571.765.547

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	(1.643.647.604.340)	74.352.912.000	891.897.759.424	202.743.823	2.156.620.907.002	800.933.415.638	7.052.571.765.547
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	394.288.913.855	125.636.766.368	519.925.680.223
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	-	(60.203.737.317)	(1.754.241.433)	(61.957.978.750)
- Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành (i)	-	-	-	-	-	-	(3.082.788.574)	(3.318.663.182)	(6.401.451.756)
- Chia và tạm ứng cổ tức bằng tiền (ii)	-	-	-	-	-	-	(526.350.784.800)	(89.817.109.968)	(616.167.894.768)
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	81.600.000.000	-	-	(81.600.000.000)	-	-
- Chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông (iii)	-	(355.104.902.000)	1.514.622.563.915	-	(801.028.234.144)	-	(358.489.427.771)	-	-
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	2.473.301.087	-	317.152.912.212	147.044.411.258	466.670.624.557
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(1.568.979.826)	(187.966.529)	-	28.842.267.198	27.085.320.843
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ (iv)	-	16.282.327.575	129.025.040.425	-	-	-	-	62.930.001	145.307.368.000
- Tặng (giảm) khác	-	-	-	-	-	-	(334.406.642)	-	(271.476.641)
Số cuối năm	4.417.106.730.000	16.282.327.575	-	155.952.912.000	91.773.846.541	14.777.294	1.838.001.587.965	1.007.629.775.880	7.526.761.957.255

(i) Tổng Công ty và các công ty con thực hiện trích lập các quỹ và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 của Tổng Công ty và các công ty con.

(ii) Tổng Công ty và các công ty con thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tạm ứng cổ tức bằng tiền từ Lợi nhuận sau thuế của năm 2021 theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng Công ty và các công ty con.

(iii) Tổng Công ty thực hiện chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tổng Công ty và theo Quyết định số 437/2021/QĐ-HĐQT ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

(iv) Tổng Công ty thực hiện tái phát hành cổ phiếu quỹ theo Quyết định số 915/2021/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng quản trị Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.417.106.730.000	4.417.106.730.000	-	4.417.106.730.000	4.417.106.730.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(1.643.647.604.340)	(1.643.647.604.340)	-
Thặng dư vốn cổ phần	16.282.327.575	16.282.327.575	-	355.104.902.000	355.104.902.000	-
	4.433.389.057.575	4.433.389.057.575	-	3.128.564.027.660	3.128.564.027.660	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
Số cuối năm	4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
Cổ tức công bố	526.350.784.800	482.892.807.600

31.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố	2.040.973.348.715	482.892.807.600
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 600 VND/cổ phiếu	-	241.446.403.800
Tạm ứng cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: 600 VND/cổ phiếu	-	241.446.403.800
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: 600 VND/cổ phiếu	263.175.392.400	-
Tạm ứng cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 600 VND/cổ phiếu	263.175.392.400	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu quỹ (tỷ lệ: 9%)	1.514.622.563.915	-
Cổ tức đã trả trong năm	2.523.398.863.335	88.342.134.600
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2018: 200 VND/cổ phiếu	-	88.342.134.600
Cổ tức trả cho các năm trước	192.295.420	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 600 VND/cổ phiếu	241.288.005.600	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: 1.200 VND/cổ phiếu	504.292.002.000	-
Cổ tức tạm ứng bằng tiền cho năm 2021: 600 VND/cổ phiếu	263.003.996.400	-
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu quỹ (tỷ lệ: 9%)	1.514.622.563.915	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	441.710.673	402.410.673
Cổ phiếu phổ thông	441.710.673	402.410.673
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	5.750.687.627.777	5.551.586.317.863
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	3.523.618.025.471	3.251.587.331.217
<i>Doanh thu sản xuất công nghiệp</i>	1.065.089.889.904	938.438.366.476
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	49.011.122.642	225.253.229.589
<i>Doanh thu hoạt động giáo dục</i>	142.769.732.969	168.931.657.251
<i>Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác</i>	970.198.856.791	967.375.733.330
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.687.251.350)	(150.121.713)
Doanh thu thuần	5.749.000.376.427	5.551.436.196.150
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	5.463.337.795.420	5.473.729.518.682
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	285.662.581.007	77.706.677.468

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	271.904.678.080	199.626.381.876
Lãi chuyển nhượng công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư	246.635.825.525	2.805.014.067.537
Doanh thu tài chính khác	8.635.894.520	41.130.820.478
TỔNG CỘNG	527.176.398.125	3.045.771.269.891

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.316.513.969.562	3.089.234.338.838
Giá vốn sản xuất công nghiệp	722.212.144.995	582.868.203.378
Giá vốn kinh doanh bất động sản	34.578.192.130	152.007.920.520
Giá vốn hoạt động giáo dục	104.437.670.262	134.135.232.794
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	747.747.295.339	747.031.682.690
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	<u>(5.925.958.849)</u>	<u>9.834.930.912</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.919.563.313.439</u>	<u>4.715.112.309.132</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	25.323.130.976	26.418.038.056
Chi phí nguyên vật liệu	18.384.544.841	14.655.954.441
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.118.655.664	9.490.473.430
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng bảo hành công trình	<u>(17.588.371.571)</u>	<u>6.601.458.074</u>
Chi phí khác	<u>3.027.554.966</u>	<u>4.353.338.548</u>
	<u>36.265.514.876</u>	<u>61.519.262.549</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	176.021.853.144	216.449.880.443
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	<u>(175.954.397.348)</u>	<u>1.192.357.082.678</u>
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.123.952.276	9.444.693.031
Phân bổ lợi thế thương mại	6.251.781.157	6.794.293.288
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.926.445.213	3.228.724.152
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.183.185.039	29.049.044.172
Chi phí bằng tiền khác	<u>89.407.557.703</u>	<u>48.945.986.474</u>
	<u>137.960.377.184</u>	<u>1.506.269.704.238</u>
TỔNG CỘNG	<u>174.225.892.060</u>	<u>1.567.788.966.787</u>

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	505.568.705.520	255.357.380.678
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	<u>(19.792.200.062)</u>	<u>8.903.969.851</u>
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.358.023.085	4.182.533.479
Chi phí tài chính khác	<u>3.789.428.049</u>	<u>8.680.913.330</u>
TỔNG CỘNG	<u>498.923.956.592</u>	<u>277.124.797.338</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Lãi do thanh lý tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang	374.200.000	68.597.220.445
Nhận hỗ trợ nước sạch	2.585.608.018	-
Các khoản thu nhập khác	16.923.670.428	28.760.179.598
	19.883.478.446	97.357.400.043
Chi phí khác		
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản	-	6.707.621.673
Các chi phí khác	7.816.004.833	7.539.946.397
	7.816.004.833	14.247.568.070
LỢI NHUẬN KHÁC	12.067.473.613	83.109.831.973

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	1.896.647.153.140	1.724.341.840.437
Chi phí nhân công	982.627.552.476	893.358.471.814
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	255.861.718.831	252.416.052.623
(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	(199.468.727.768)	1.202.192.013.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.740.463.380.784	904.118.539.610
Chi phí khác	1.618.052.718.209	809.111.329.933
TỔNG CỘNG	6.294.183.795.672	5.785.538.248.007

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Đối với dự án đầu tư ban đầu:

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

Đối với dự án đầu tư mở rộng:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

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

38.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	189.438.598.136	446.890.472.725
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	9.581.409.606	(10.407.447.583)
TỔNG CỘNG	199.020.007.742	436.483.025.142

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	718.945.687.965	2.126.798.686.281
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	192.572.517.653	425.612.045.326
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất 5% của hoạt động kinh doanh nước sạch và thủy điện</i>	<i>7.902.840.054</i>	<i>10.754.103.561</i>
<i>Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục</i>	<i>11.693.372.370</i>	<i>3.528.983.840</i>
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	<i>172.976.305.229</i>	<i>411.328.957.925</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	4.819.709.373	3.660.020.057
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(1.161.403.253)	(1.194.710.320)
Thu nhập không chịu thuế	(1.384.160.200)	(5.215.858.240)
Điều chỉnh thuế TNDN theo các văn bản của Nhà Nước hỗ trợ cho doanh nghiệp	(1.189.547.659)	(5.200.232.262)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(904.547.571)	13.005.134.324
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế	814.174.794	5.537.027.389
Các điều chỉnh khác	5.453.264.605	279.598.868
Chi phí thuế TNDN	199.020.007.742	436.483.025.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.2 Thuế TNDN hiện hành

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

38.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</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				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	32.187.493.199	31.282.945.627	904.547.572	(13.005.134.324)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	13.213.897.455	14.843.307.151	(1.629.409.696)	14.843.307.151
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	8.712.911.119	(8.712.911.119)	8.712.911.119
Chênh lệch khác	502.093.239	645.729.602	(143.636.363)	(143.636.363)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	45.903.483.893	55.484.893.499		
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(9.581.409.606)	10.407.447.583

38.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có khoản lỗ lũy kế là 41.625.310.897 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 43.358.819.052 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	244.115.610.239	348.836.820.316
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	32.628.514.365	14.107.736.900
		Cho vay	5.000.000.000	73.000.000.000
		Cổ tức nhận được	2.513.376.000	2.513.376.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 11 năm 2021	Mua hàng hóa, dịch vụ	12.125.347.201	50.078.876.499
		Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm	11.542.734.631	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	14.009.896.240
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Ứng trước hợp đồng thi công lắp đặt nội thất	266.755.020.208	-
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ lãi vay	11.629.425.588	15.632.050.173
		Thu tiền cho vay	149.959.300.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	25.254.088.183	39.395.792.029
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết từ ngày 21 tháng 9 năm 2021	Thu tiền đi vay	100.000.000.000	-
Công ty ITC	Công ty liên kết	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	2.200.000.000.000	-
		Nhận ứng trước cho các hợp đồng xây lắp	4.276.233.500.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	246.551.761.053	2.671.692.565
		Thu nhập từ lãi vay	19.619.178.082	3.039.868.493
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vinh Phúc	Công ty liên kết	Góp vốn bằng tiền	-	46.000.000.000

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

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

Tổng Công ty cho vay và 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 2021 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 29.868.672.580 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2020: số dư dự phòng là 70.417.829.833 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	10.724.939.500	8.297.148.830
Công ty ITC Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 11 năm 2021	Hoạt động xây lắp	1.298.876.892	5.044.466.012
		Hoạt động xây lắp	-	8.072.260.523
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	6.838.214.681	1.408.090.634
TỔNG CỘNG			18.862.031.073	22.821.965.999

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)

Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	253.209.673.820	567.633.873
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	76.650.276.578	111.538.411.554
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 11 năm 2021	Hoạt động xây lắp	-	180.193.468.800
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết đến ngày 2 tháng 10 năm 2021	Hoạt động xây lắp	-	1.733.774.455
TỔNG CỘNG			329.859.950.398	294.033.288.682

Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Nguyên tệ (USD)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	461.181.876.826	20.334.298	1,5%/năm	Gốc và lãi vay trả định kỳ 6 tháng. Gốc vay đáo hạn vào ngày 29 tháng 7 năm 2022	Tin chấp
TỔNG CỘNG		461.181.876.826				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)					
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Tiền ứng vốn	23.265.422.885	1.382.931.224	
Công ty ITC	Công ty liên kết	Lãi trả chậm và cổ tức	28.920.000.000	93.229.185.339	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 11 năm 2021	Lãi ứng vốn	-	14.424.094.481	
Các bên liên quan khác		Lãi chậm trả	-	1.889.013.546	
TỔNG CỘNG			52.185.422.885	110.925.224.590	
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)					
Công ty ITC	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư	2.200.000.000.000	-	
TỔNG CỘNG			2.200.000.000.000	-	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)					
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	80.922.804.452	62.017.190.720	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 11 năm 2021	Thi công xây lắp	-	261.410.212.386	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết đến ngày 2 tháng 10 năm 2021	Thi công xây lắp	-	2.795.745.698	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	-	12.418.499.980	
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	9.695.102.891	-	
TỔNG CỘNG			90.617.907.343	338.641.648.784	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 22.2)					
Công ty ITC	Công ty liên kết	Thi công xây lắp (*)	4.062.774.469.860	1.139.686.500.000	
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	-	159.787.080	
TỔNG CỘNG			4.062.774.469.860	1.139.846.287.080	
(*) Khoản nhận trước của Tổng Công ty và công ty con để thực hiện thi công dự án Cái Giá – Cát Bà.					
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)					
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Lãi chậm thanh toán	4.050.292.643	4.452.375.976	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 11 năm 2021	Lãi chậm thanh toán	-	28.270.666.622	
Các bên liên quan khác			-	122.908.474	
TỔNG CỘNG			4.050.292.643	32.845.951.072	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 27)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	100.000.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2022	Không lãi suất	Tín chấp
TỔNG CỘNG		100.000.000.000			

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.917.240.000	1.918.569.132
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	2.146.740.000	2.138.000.000
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.146.740.000	1.780.000.000
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.787.240.000	1.770.105.305
Ông Bùi Tuấn Anh	Thành viên HĐQT (đến ngày 26 tháng 4 năm 2021)	246.000.000	1.135.384.244
Ông Thân Thế Hà	Thành viên HĐQT (đến ngày 7 tháng 9 năm 2020)	-	1.077.884.615
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám Đốc	1.269.990.000	1.135.000.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám Đốc (từ ngày 24 tháng 11 năm 2020)	1.131.490.000	81.250.000
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	1.125.500.000	1.115.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	442.640.000	425.400.000
Ông Chu Quang Minh	Thành viên Ban kiểm soát	409.640.000	408.650.000
TỔNG CỘNG		12.623.220.000	12.985.243.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	394.288.913.855	1.604.670.152.096
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	(63.286.525.891)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	394.288.913.855	1.541.383.626.205
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	415.056.665	437.538.038
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	415.056.665	437.538.038
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	950	3.523
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	950	3.523

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát từ lợi nhuận để lại của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2021 của Tổng Công ty và các công ty con.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh do Tổng Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(*) Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm nay cũng được điều chỉnh do việc tái phát hành và chia cổ tức bằng cổ phiếu quỹ như trình bày tại Thuyết minh số 31.1.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Năm nay	Thị công xây lắp và kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động giáo dục	Dịch vụ thương mại và hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.572.629.148.113	1.065.089.889.904	142.769.732.969	968.511.605.441	-	5.749.000.376.427
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	2.134.125.209.597	21.680.593.073	-	169.196.061.132	(2.325.001.863.802)	-
Tổng doanh thu thuần	5.706.754.357.710	1.086.770.482.977	142.769.732.969	1.137.707.666.573	(2.325.001.863.802)	5.749.000.376.427
Giá vốn các bộ phận	(5.514.201.907.635)	(722.212.144.995)	(104.437.670.262)	(889.108.539.935)	2.310.396.949.388	(4.919.563.313.439)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	192.552.450.075	364.558.337.982	38.332.062.707	248.599.126.638	(14.604.914.414)	829.437.062.988
Thu nhập không phân bổ (i)	(64.258.412.941)	(39.481.515.210)	(5.769.998.557)	(43.204.593.979)	(21.511.371.373)	570.474.478.462 (174.225.892.060)
Chi phí phân bổ	-	-	-	-	-	(506.739.961.425)
Chi phí không phân bổ (i)	-	-	-	-	-	718.945.687.965
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	-	-	(199.020.007.742)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	519.925.680.223
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	20.838.212.466.405	2.670.059.013.350	97.768.571.539	2.300.220.564.481	(2.717.029.895.454)	23.189.230.720.321
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	-	7.780.184.864.104
Tổng tài sản	20.838.212.466.405	2.670.059.013.350	97.768.571.539	2.300.220.564.481	(2.717.029.895.454)	30.969.415.584.425
Công nợ bộ phận	12.679.571.547.609	414.970.095.501	28.491.306.534	968.887.701.566	(2.574.884.629.953)	11.517.036.021.257
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	-	11.824.754.738.750
Tổng công nợ	12.679.571.547.609	414.970.095.501	28.491.306.534	968.887.701.566	(2.574.884.629.953)	23.341.790.760.007

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

42. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	11.007.177.327	10.194.139.140
Trên 1 - 5 năm	26.842.240.881	34.293.667.007
Trên 5 năm	150.074.793.834	185.113.066.657
TỔNG CỘNG	<u>187.924.212.042</u>	<u>229.600.872.804</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	118.481.740.831	88.549.737.322
Trên 1 - 5 năm	245.171.511.924	204.343.191.138
Trên 5 năm	285.772.100.329	266.785.974.856
TỔNG CỘNG	<u>649.425.353.084</u>	<u>559.678.903.316</u>

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có các cam kết về chi phí phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 4.714 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	2.098.353	291.313
- Yên Nhật (JPY)	741.384	746.784
- Euro (EUR)	322	440

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

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2022, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 2.000.000 cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty VCTD, tương ứng với việc giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại VCTD giảm từ 55% xuống 45%.

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số 303/2022/QĐ-HĐQT về việc tái cấu trúc phần vốn của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc. Theo đó, Tổng Công ty sẽ chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại công ty này.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, Tổng Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 57.820.000 cổ phiếu của Công ty ITC và nâng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này lên thành 51%. Theo đó, Công ty ITC trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

44. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

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



Mai Văn Dực
Người lập



Đặng Thanh Huấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022