

**Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ 3 NĂM 2023**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>17.969.184.399.258</b>	<b>19.974.517.525.669</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.269.066.615.707</b>	<b>1.710.245.033.064</b>
111	1. Tiền		901.175.117.668	1.396.711.950.719
112	2. Các khoản tương đương tiền		367.891.498.039	313.533.082.345
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.386.093.426.038</b>	<b>1.616.187.593.229</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		261.887.400	261.887.400
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(163.784.600)	(194.993.100)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.385.995.323.238	1.616.120.698.929
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>7.852.696.231.155</b>	<b>9.059.045.223.810</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	2.290.186.594.790	2.342.846.595.423
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	3.323.172.869.678	5.563.668.025.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.035.282.016.914	716.606.125.239
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.987.598.632.528	1.564.476.880.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(783.543.882.756)	(1.128.552.403.686)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>6.953.645.841.811</b>	<b>7.080.333.683.158</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.988.255.677.721	7.114.943.519.068
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(34.609.835.910)	(34.609.835.910)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>507.682.284.547</b>	<b>508.705.992.408</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		8.567.120.997	10.187.925.228
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		422.949.792.655	404.272.776.654
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	6.937.343.964	25.053.514.722
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	69.228.026.931	69.191.775.804

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.233.393.780.171</b>	<b>12.024.786.588.405</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>158.430.459.790</b>	<b>171.758.732.077</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		1.550.695.826	2.731.384.237
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		150.000.000.000	150.000.000.000
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn		2.236.165.453	16.000.000.000
216	4. Phải thu dài hạn khác	8	4.643.598.511	4.090.556.751
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	-	(1.063.208.911)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.685.782.771.964</b>	<b>2.684.403.582.265</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.514.467.946.318	2.545.835.615.229
222	Nguyên giá		5.705.831.097.405	4.606.176.444.015
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.191.363.151.087)	(2.060.340.828.786)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	165.824.527.634	132.776.029.653
225	Nguyên giá		218.222.202.881	174.440.108.668
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.397.675.247)	(41.664.079.015)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	5.490.298.011	5.791.937.383
228	Nguyên giá		15.938.594.616	16.867.314.616
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.448.296.605)	(11.075.377.233)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>243.258.749.320</b>	<b>244.821.199.229</b>
231	1. Nguyên giá		658.419.787.013	689.560.166.242
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(415.161.037.693)	(444.738.967.013)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.717.170.228.567</b>	<b>7.486.217.493.167</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	109.915.365.159	111.765.949.867
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	6.607.254.863.408	7.374.451.543.300
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>965.044.790.335</b>	<b>1.123.896.877.708</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	934.296.191.848	1.096.773.972.537
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	82.099.705.882	76.469.705.882
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(51.351.107.395)	(50.696.800.711)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	1.500.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>293.717.080.196</b>	<b>313.688.703.959</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	106.985.603.885	123.660.288.579
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		98.246.131.765	90.876.354.968
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	122.651.750
269	4. Lợi thế thương mại	19	88.381.708.182	99.029.408.662
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>30.032.588.479.430</b>	<b>31.999.304.114.074</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>20.006.945.912.432</b>	<b>22.068.643.871.157</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>13.511.870.421.134</b>	<b>12.763.244.121.110</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	1.938.680.727.998	2.501.648.502.441
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	2.511.389.751.231	2.528.538.505.861
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	262.329.319.548	135.787.241.812
314	4. Phải trả người lao động		149.511.111.010	198.087.543.944
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.131.488.751.746	1.106.574.389.715
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	71.257.707.437	60.425.162.264
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.152.325.934.821	815.664.132.677
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	6.203.303.944.008	5.345.263.814.199
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		26.493.422.494	2.057.037.663
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		65.089.750.841	69.197.790.534
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.495.075.491.298</b>	<b>9.305.399.750.047</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		84.368.000	84.368.000
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		-	33.159.175.562
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	443.047.916.268	471.621.659.050
337	4. Phải trả dài hạn khác		2.570.566.025	2.473.526.025
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	5.421.526.237.729	8.168.327.679.824
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		605.587.279.869	605.587.279.869
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	26	22.259.123.407	24.146.061.717

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.025.642.566.997</b>	<b>9.930.660.242.917</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>9.928.671.444.588</b>	<b>9.833.632.522.978</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.249.727.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		160.428.352.000	160.428.352.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.517.261	40.181.461.033
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.429.060.113.158	1.683.378.272.670
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.423.353.537.912	902.665.481.898
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay		5.706.575.246	780.712.790.772
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.938.149.817.300	3.074.548.552.406
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>96.971.122.409</b>	<b>97.027.719.939</b>
431	1. Nguồn kinh phí		96.971.122.409	97.027.719.939
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>30.032.588.479.430</b>	<b>31.999.304.114.074</b>

Phạm Hồng Hạnh  
 Người lập

Đặng Thanh Huân  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế đến cuối quý 3	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.381.678.187.981	3.174.476.648.188	8.915.327.992.599	6.699.916.563.818
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(49.971.818)	-	(49.971.818)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.381.678.187.981	3.174.426.676.370	8.915.327.992.599	6.699.866.592.000
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.318.482.603.835)	(2.888.997.050.331)	(8.039.721.871.743)	(5.948.852.302.367)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		63.195.584.146	285.429.626.039	875.606.120.856	751.014.289.633
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	44.661.879.378	105.514.771.049	234.941.737.089	1.007.363.292.314
22	7. Chi phí tài chính	31	(159.033.585.906)	(177.760.938.416)	(649.311.016.807)	(572.020.196.727)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(158.309.999.235)	(175.528.056.026)	(638.099.916.954)	(562.611.451.467)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(35.485.922.524)	(7.090.332.469)	(86.564.715.142)	(19.337.939.262)
25	9. Chi phí bán hàng	30.1	(31.293.055.771)	(16.312.747.322)	(79.326.927.587)	(47.358.814.079)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.2	201.498.393.068	34.426.726.024	49.298.233.672	(115.673.195.125)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		83.543.292.391	224.207.104.905	344.643.432.081	1.003.987.436.754
31	12. Thu nhập khác	32	11.257.239.199	8.505.832.791	16.411.995.166	15.956.053.650
32	13. Chi phí khác	32	(2.410.078.630)	41.159.246.794	(7.467.884.834)	(8.847.596.886)
40	14. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		8.847.160.569	49.665.079.585	8.944.110.332	7.108.456.764
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		92.390.452.960	273.872.184.490	353.587.542.413	1.011.095.893.518
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(70.727.235.949)	(32.684.502.726)	(156.263.209.865)	(58.851.224.482)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		5.815.272.297	8.176.164.635	7.369.776.797	16.763.873.411

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế đến cuối quý 3	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		27.478.489.308	249.363.846.399	204.694.109.345	969.008.542.447
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		103.892.096.100	187.250.273.843	231.812.001.758	842.069.447.018
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(76.413.606.792)	62.113.572.556	(27.117.892.413)	126.939.095.429
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		159	1.193	398	1.733
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		159	1.193	398	1.733

Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>353.587.542.413</b>	<b>1.011.095.893.518</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		233.770.238.961	197.383.981.230
03	Các khoản dự phòng		(299.983.382.931)	(160.611.986.497)
04	Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		192.478.747	6.052.228.506
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(107.204.961.421)	(923.928.380.256)
06	Chi phí lãi vay	32	639.704.293.733	562.611.451.467
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>820.066.209.502</b>	<b>692.603.187.968</b>
09	Giảm các khoản phải thu		1.679.970.969.144	4.781.482.115.352
10	Tăng hàng tồn kho		103.036.592.252	(2.415.919.435.528)
11	Giảm các khoản phải trả		212.796.398.449	(4.499.211.865.349)
12	Tăng chi phí trả trước		16.337.011.463	245.491.031.619
14	Tiền lãi vay đã trả		(578.798.368.855)	(540.496.279.772)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(57.208.036.053)	(51.345.628.159)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.156.263.513)	(3.955.559.877)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.192.044.512.389</b>	<b>(1.791.352.433.746)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.013.481.929.724)	(2.187.930.755.004)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		73.202.743.194	12.383.416.716
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(8.450.322.097.122)	(2.723.780.081.153)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		8.449.560.051.991	3.216.069.118.272
25	Tiền chi đầu tư góp vốn		-	(171.340.626.611)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49.637.343.459	593.550.358.870
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		171.810.762.190	160.319.662.568
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(719.593.126.012)</b>	<b>(1.100.728.906.342)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		10.210.300.000	441.692.050.000
33	Tiền thu từ đi vay		7.748.266.066.094	9.099.040.052.223
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(9.587.551.914.132)	(7.949.710.222.027)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(32.062.139.391)	(7.917.130.738)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(52.480.704.254)	(589.610.118.035)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		<b>(1.913.618.391.683)</b>	<b>993.494.631.423</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(441.167.005.306)	(1.898.586.708.665)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.710.245.033.064	2.812.003.409.682
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(11.412.051)	(1.977.937.028)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>1.269.066.815.707</b>	<b>911.438.763.989</b>

Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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 12 được cấp ngày 07 tháng 07 năm 2023.

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 Quản lý dự án Đầu tư Đông Bắc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
6	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
7	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Trảng An	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
8	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
9	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
10	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
11	Ban Quản lý Dự án Thăng Long	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

### *Cơ cấu tổ chức*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty có 21 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:

<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>
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (" <i>Công ty Vinaconex 1</i> ")	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.
2	Công ty Xây dựng số 4 (" <i>Công ty Vinaconex 4</i> ")	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Dakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 16 – Vinaconex (" <i>Công ty Vinaconex 16</i> ")	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp.
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex (" <i>Công ty Vinaconex 17</i> ")	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.
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (" <i>Công ty Vinaconex 25</i> ")	66,33	66,33	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp.
6	Công ty Cổ phần Xây dựng số 27 (" <i>Công ty Vinaconex 27</i> ")	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp.
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (" <i>Công ty Vinaconex CM</i> ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp.
8	Công ty Cổ phần Vimeco (" <i>Công ty Vimeco</i> ")	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.
9	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (" <i>Công ty Vinaconex Sài Gòn</i> ")	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
10	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (" <i>Công ty Vinaconex Invest</i> ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty có 21 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
11	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (“Công ty Vinaconex Real Estate”) (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (“Công ty Bohemia”) (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (“Công ty Vinaconex ITC”)	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (“Công ty Vinaconex Việt Trì”) (ii)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
15	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (“Công ty NEDI2”)	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.
16	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc (“Công ty 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.
17	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (“Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
18	Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco (“Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco”) (i)	99,75	51,28	Tầng 2, 3 Tòa nhà CT2 Vimeco, số 4 đường Nguyễn Chánh, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
19	Công ty Cổ phần Viwaco (“Công ty Viwaco”)	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch.
20	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (“Công ty Vinaconex Dung Quất”)	95,51	95,78	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch.
21	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (“Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

- (i) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Vinaconex Invest, Công ty Vimenco.
- (ii) Trong năm, Tổng Công ty đã thành lập Công ty Vinaconex Việt Trì. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

### **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 vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính quý 3/2023 kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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)

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

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

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

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**Quyền sử dụng đất**

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 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 - 7 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	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

#### 3.12 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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 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.

*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.

#### 3.13 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.

#### 3.14 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 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.

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

#### 3.18 Hợp đồng xây dựng

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

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

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

#### 3.20 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.

#### 3.21 Các bên liên quan

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2023</i>	<i>01/01/2023</i>
Tiền mặt	33.122.719.409	40.324.502.565
Tiền gửi ngân hàng	868.052.398.259	1.351.387.448.154
Các khoản tương đương tiền (*)	367.891.498.039	313.533.082.345
Tiền đang chuyển	-	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.269.066.615.707</u></b>	<b><u>1.710.245.033.064</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ và trái phiếu có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

### 5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2023</i>	<i>01/01/2023</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.385.995.323.238	1.616.120.698.929
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.385.995.323.238</u></b>	<b><u>1.616.120.698.929</u></b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30/09/2023	01/01/2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.263.138.103.106	2.304.141.452.462
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	241.917.099.516	491.917.099.516
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam	127.171.020.806	47.755.576.964
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.894.049.982.784	1.764.468.775.982
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	27.048.491.684	38.705.142.961
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.290.186.594.790</u></b>	<b><u>2.342.846.595.423</u></b>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30/09/2023	01/01/2023
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.127.802.970.501	5.251.039.338.742
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Minh Phương Việt Nam	432.780.000.000	2.060.286.910.000
- Công ty TNHH Thương mại An Tiến Phong	541.749.736.725	591.109.843.600
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng New Pacific	236.624.560.000	311.534.560.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.916.648.673.776	2.288.108.025.142
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	195.369.899.177	312.628.687.178
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.323.172.869.678</u></b>	<b><u>5.563.668.025.920</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2023	01/01/2023
Các khoản cho vay các đối tượng khác	1.033.282.016.914	240.681.903.486
Các khoản cho vay các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	2.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	-	475.924.221.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.035.282.016.914</b>	<b>716.606.125.239</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho các tổ đội thi công và nhân viên thực hiện dự án	1.181.295.128.494	993.492.965.947
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	323.586.612.041	279.228.930.515
Phải thu về góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản	129.103.242.626	129.103.242.626
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25.120.189.888	19.838.006.826
Phải thu ngắn hạn khác	328.493.459.479	142.813.735.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.987.598.632.528</b>	<b>1.564.476.880.914</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>62.019.073.981</i>	<i>49.863.242.535</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu dài hạn khác	4.643.598.511	4.090.556.751
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.643.598.511</b>	<b>4.090.556.751</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	30/09/2023		01/01/2023	
	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	368.129.076.473	-	647.333.811.179	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	36.629.446.548	31.914.274.571	36.629.446.548	32.044.274.571
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	675.677.871	-	36.872.000.861	22.279.142.124
Các đối tượng khác	575.254.971.535	165.231.015.100	620.195.232.250	156.462.148.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>980.689.172.427</b>	<b>197.145.289.671</b>	<b>1.340.401.177.459</b>	<b>210.785.564.862</b>

Dự phòng phải thu ngắn hạn  
Dự phòng phải thu dài hạn

	980.689.172.427	197.145.289.671	1.339.337.968.548	210.785.564.862
	-	-	1.063.208.911	-

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.876.739.063.676	(29.092.462.810)	7.011.207.703.349	(29.092.462.810)
Công cụ, dụng cụ	48.894.008.897	(3.747.649.970)	46.057.806.596	(3.747.649.970)
Nguyên liệu, vật liệu	33.899.936.125	(1.552.495.494)	32.231.366.177	(1.552.495.494)
Thành phẩm	16.758.151.401	(217.227.636)	13.600.687.724	(217.227.636)
Hàng hóa bất động sản	11.964.517.622	-	11.845.955.222	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.988.255.677.721</b>	<b>(34.609.835.910)</b>	<b>7.114.943.519.068</b>	<b>(34.609.835.910)</b>

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2023</i>	<i>01/01/2023</i>
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	69.191.775.804	69.191.775.804
Tài sản ngắn hạn khác	36.251.127	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>69.228.026.931</u></b>	<b><u>69.191.775.804</u></b>

(\*) Đây là khoản kinh phí giải phóng mặt bằng Tổng Công ty đã chi trả cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng và sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	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
<b>Nguyên giá:</b>						
01/01/2023	1.789.550.236.189	1.408.686.677.570	1.356.816.363.448	41.739.116.275	9.384.050.533	4.606.176.444.015
- Mua trong kỳ	463.500.000	23.105.114.780	18.590.039.360	4.032.450.000	1.424.312.476	47.615.416.616
- Đầu tư XDCB hoàn thành	974.240.996.064	271.053.354.133	7.384.408.887	-	-	1.252.678.759.084
- Thanh lý, nhượng bán	(5.346.000.000)	(96.915.043.344)	(4.035.208.000)	-	(89.363.636)	(106.385.614.980)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(20.394.200.728)	(71.049.882.183)	(2.680.152.865)	(48.500.000)	(81.171.554)	(94.253.907.330)
30/09/2023	2.738.514.531.525	1.534.880.220.956	1.376.075.450.830	45.723.066.275	10.637.827.819	5.705.831.097.405
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
01/01/2023	599.763.383.739	737.178.925.835	699.557.578.467	19.154.913.432	4.686.027.313	2.060.340.828.786
- Khấu hao trong kỳ	55.465.819.695	76.968.689.840	62.179.176.504	1.715.835.866	777.076.638	197.106.598.543
- Thanh lý, nhượng bán	(1.992.067.125)	(27.640.333.818)	(987.606.314)	-	(89.363.636)	(30.709.370.893)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(11.571.887.584)	(21.817.044.802)	(1.856.301.409)	(48.500.000)	(81.171.554)	(35.374.905.349)
30/09/2023	641.665.248.725	764.690.237.055	758.892.847.248	20.822.249.298	5.292.568.761	2.191.363.151.087
<b>Giá trị còn lại:</b>						
01/01/2023	1.189.786.852.450	671.507.751.735	657.258.784.981	22.584.202.843	4.698.023.220	2.545.835.615.229
30/09/2023	2.096.849.282.800	770.189.983.901	617.182.603.582	24.900.816.977	5.345.259.058	3.514.467.946.318

**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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>				
01/01/2023	1.235.156.584	120.032.571.871	53.172.380.213	174.440.108.668
- Thuê trong kỳ	-	55.427.345.165	-	55.427.345.165
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	(11.645.250.952)	-	(11.645.250.952)
30/09/2023	1.235.156.584	163.814.666.084	53.172.380.213	218.222.202.881
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
01/01/2023	1.049.574.860	9.983.842.553	30.630.661.602	41.664.079.015
- Khấu hao trong kỳ	10.136.519	14.770.348.066	899.593.023	15.680.077.608
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	(4.946.481.376)	-	(4.946.481.376)
30/09/2023	1.059.711.379	19.807.709.243	31.530.254.625	52.397.675.247
<b>Giá trị còn lại:</b>				
01/01/2023	185.581.724	110.048.729.318	22.541.718.611	132.776.029.653
30/09/2023	175.445.205	144.006.956.841	21.642.125.588	165.824.527.634

**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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
01/01/2023	10.045.167.459	6.206.505.941	615.641.216	16.867.314.616
- Mua trong kỳ	-	35.640.000	-	35.640.000
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(964.360.000)	-	(964.360.000)
30/09/2023	10.045.167.459	5.277.785.941	615.641.216	15.938.594.616
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
01/01/2023	4.732.731.198	5.735.762.319	606.883.716	11.075.377.233
- Hao mòn trong kỳ	72.428.035	104.093.859	8.757.500	185.279.395
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(812.360.023)	-	(812.360.023)
30/09/2023	4.805.159.233	5.027.496.155	615.641.216	10.448.296.605
<b>Giá trị còn lại:</b>				
01/01/2023	5.312.436.261	470.743.622	8.757.500	5.791.937.383
30/09/2023	5.240.008.226	250.289.786	-	5.490.298.011

**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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Nguyên giá:	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	
		Tổng cộng	
01/01/2023	31.748.938.546	657.811.227.696	689.560.166.242
- Tăng trong kỳ	98.251.919	28.736.324.190	28.834.576.109
- Kết chuyển sang hàng tồn kho	-	(59.974.955.338)	(59.974.955.338)
30/09/2023	31.847.190.465	626.572.596.548	658.419.787.013
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
01/01/2023	26.849.449.007	417.889.518.006	444.738.967.013
- Khấu hao trong kỳ	290.157.449	9.860.425.487	10.150.582.935
- Kết chuyển sang hàng tồn kho	-	(39.728.512.255)	(39.728.512.255)
30/09/2023	27.139.606.456	388.021.431.238	415.161.037.693
<b>Giá trị còn lại:</b>			
01/01/2023	4.899.489.539	239.921.709.690	244.821.199.229
30/09/2023	4.707.584.010	238.551.165.311	243.258.749.320

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2023	01/01/2023
Dự án Resort Tam Kỳ	96.088.716.521	94.820.137.566
Các dự án khác	13.826.648.638	16.945.812.301
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.915.365.159</b>	<b>111.765.949.867</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2023	01/01/2023
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà	5.100.869.604.953	4.722.543.825.117
Dự án Thủy điện Đắk Ba	-	1.252.678.759.084
Dự án Kim Văn Kim Lũ	513.018.858.802	494.040.025.987
Trung tâm Thương mại Chợ Mơ	423.478.328.010	401.855.624.597
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	228.157.255.745	196.742.075.300
Dự án Cấp nước sạch thị xã Sa Pa	185.399.584.464	172.694.369.193
Dự án 93 Láng Hạ	33.657.106.665	57.941.390.272
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	45.240.992.178	33.586.127.666
Các dự án khác	77.433.132.591	42.369.346.084
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.607.254.863.408</b>	<b>7.374.451.543.300</b>



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên đơn vị	30/09/2023				01/01/2023			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền quyết định (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền quyết định (%)
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	230.006.447.715	(i)	30,00	30,00	338.358.143.549	(i)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh ("Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh")	198.270.317.924	(i)	40,00	40,00	198.737.579.693	(i)	40,00	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	165.045.583.326	(i)	21,00	21,00	152.154.667.937	(i)	21,00	21,00
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest ("Công ty Thành Công Invest")	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00
Công ty VCTD	65.245.943.411	(i)	42,63	42,63	99.649.896.411	(i)	45,00	45,00
Công ty Vinasinco	76.107.597.129	(i)	42,91	42,91	74.237.479.467	(i)	42,91	42,91
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (ii)	30.320.234.947	24.924.312.000	18,00	18,00	33.749.216.217	24.714.864.000	36,00	36,00
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex ("Công ty Vinaconex MEC") (ii)	-	-	-	-	32.073.874.151	28.537.600.000	44,20	44,20
Công ty TNHH Bê tông Nhựa Tân Lộc – Vinaconex ("Công ty Bê tông Nhựa Tân Lộc – Vinaconex")	14.812.823.159	(i)	50,00	50,00	13.644.357.903	(i)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất ("Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất")	4.487.244.237	(i)	40,00	40,00	4.168.757.209	(i)	40,00	40,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>934.296.191.848</b>				<b>1.096.773.972.537</b>			

(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.

(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.



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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30/09/2023	01/01/2023
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	39.623.253.142	28.397.659.123
Chi phí trả trước dài hạn khác	67.362.350.743	95.262.629.456
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.985.603.885</b>	<b>123.660.288.579</b>

**19. 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 Vinaconex ITC</i>	<i>Công ty Vinaconex Real Estate</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
01/01/2023	90.308.233.905	51.667.568.937	141.975.802.842
30/09/2023	90.308.233.905	51.667.568.937	141.975.802.842
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
01/01/2023	(6.779.095.924)	(36.167.298.256)	(42.946.394.180)
- Phân bổ trong kỳ	(6.772.632.809)	(3.875.067.671)	(10.647.700.480)
30/09/2023	(13.545.265.618)	(40.042.365.927)	(53.587.631.545)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
01/01/2023	83.529.137.981	15.500.270.681	99.029.408.662
30/09/2023	76.756.505.172	11.625.203.010	88.381.708.182

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

**20.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	30/09/2023	01/01/2023
Phải trả người bán ngắn hạn	1.867.212.807.023	2.112.896.555.859
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	168.572.904.966	218.732.049.445
- Các nhà cung cấp khác	1.698.639.902.057	1.894.164.506.414
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	71.467.920.975	388.751.946.582
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.938.680.727.998</b>	<b>2.501.648.502.441</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**  
(tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2023	01/01/2023
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.511.389.751.231	2.528.538.505.861
- Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Giao thông vận tải	499.276.206.813	391.836.134.732
- Người mua trả tiền trước khác	2.012.113.544.418	2.136.702.371.129
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 33)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.511.389.751.231</u></b>	<b><u>2.528.538.505.861</u></b>

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	30/09/2023
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	22.514.134.543	849.126.097.382	(804.252.160.469)	67.388.071.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.086.795.830	156.263.209.865	(59.935.746.232)	139.414.259.463
Thuế thu nhập cá nhân	4.812.551.481	21.288.554.846	(20.382.556.563)	5.718.549.764
Tiền sử dụng đất	38.561.857.784	318.195.291.318	(341.191.944.921)	15.565.204.181
Thuế tài nguyên	3.354.461.743	39.743.786.087	(35.820.040.169)	7.278.207.661
Các khoản khác phải trả Nhà nước	23.457.440.431	74.064.753.440	(70.557.166.848)	26.965.027.023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>135.787.241.812</u></b>	<b><u>1.458.681.692.938</u></b>	<b><u>(1.332.139.615.202)</u></b>	<b><u>262.329.319.548</u></b>

	01/01/2023	Số phải thu trong kỳ	Số đã cán trừ trong kỳ	30/09/2023
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.585.137.137	1.545.890.965	(5.547.374.019)	4.583.654.083
Thuế khác	16.468.377.585	267.429.234	(14.382.116.938)	2.353.689.881
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.053.514.722</u></b>	<b><u>1.813.320.199</u></b>	<b><u>(19.929.490.957)</u></b>	<b><u>6.937.343.964</u></b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí xây dựng trích trước	945.176.668.500	983.907.002.690
Chi phí lãi vay phải trả	168.910.202.354	109.608.654.255
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	17.401.880.892	13.058.732.770
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.131.488.751.746</u></b>	<b><u>1.106.574.389.715</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2023</i>	<i>01/01/2023</i>
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	530.069.373.277	509.234.921.533
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án BĐS	103.018.751.629	99.803.691.304
Phải trả các tổ đội thi công	28.603.364.682	32.590.235.323
Cổ tức phải trả	51.435.754.445	8.133.824.065
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	<u>439.198.690.788</u>	<u>165.901.460.452</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.152.325.934.821</u></b>	<b><u>815.664.132.677</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.835.204.851</i>	<i>3.645.263.379</i>

(\*) 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.

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2023</i>	<i>01/01/2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	29.330.825.018	26.544.084.608
Doanh thu chưa thực hiện khác	<u>41.926.882.419</u>	<u>33.881.077.656</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>71.257.707.437</u></b>	<b><u>60.425.162.264</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	<u>443.047.916.268</u>	<u>471.621.659.050</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>443.047.916.268</u></b>	<b><u>471.621.659.050</u></b>

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số phát sinh trong kỳ		30/09/2023
	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
			01/01/2023
			Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Vay ngân hàng ngắn hạn	6.331.588.469.509	(7.122.853.586.570)	3.281.204.171.447
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	717.033.735.837	(463.451.446.033)	1.116.603.320.883
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.598.772.810.218	(220.000.000.000)	1.598.772.810.218
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	23.903.142.002	(18.821.927.357)	31.219.033.648
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	300.000.000	(300.000.000)	822.580.000
Vay bên liên quan	-	-	140.240.000.000
Vay đối tượng khác ngắn hạn	32.603.632.203	(20.734.700.000)	34.442.027.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.704.201.789.769</b>	<b>(7.846.161.659.960)</b>	<b>6.203.303.944.008</b>
<b>Vay dài hạn</b>			
Vay ngân hàng dài hạn	1.712.271.350.703	(910.305.571.466)	5.274.020.553.146
Nợ thuế tài chính dài hạn	57.638.389.595	(37.143.354.036)	111.360.527.583
Trái phiếu phát hành	9.810.553.327	(3.578.772.810.218)	-
Vay đối tượng khác dài hạn	-	(300.000.000)	36.145.157.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.779.720.293.625</b>	<b>(4.526.521.735.720)</b>	<b>5.421.526.237.729</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>30/09/2023</i>	<i>01/01/2023</i>
Dự phòng bảo hành dự án Vinata	22.259.123.407	22.311.878.541
Các khoản dự phòng khác	-	1.834.183.176
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.259.123.407</b>	<b>24.146.061.717</b>

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

B09-DN/HN

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

vào ngày 30 tháng 06 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	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	Đơn vị tính: VND
Số đầu 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
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	782.276.450.772	148.481.543.853	930.757.994.625
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.912.069.962)	13.106.500.000	13.106.500.000
- Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	(3.716.935.385)	(3.237.680.000)	(10.324.011.383)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(530.052.810.600)	(96.497.429.400)	(6.954.615.385)
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	8.225.440.000	-	-	(8.225.440.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	441.692.050.000	-	-	(49.446.921.331)	-	(441.692.050.000)	-	-
- Hoàn nhập quỹ	-	-	-	-	-	49.446.921.331	-	-
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	(3.750.000.000)	(3.045.996.588)	-	6.795.996.588	(99.884.703.432)	(99.884.703.432)
- Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	2.108.958.144.928	2.108.958.144.928
- Tặng/(giảm) khác	-	-	-	900.532.411	-	(2.543.378.039)	(595.658.002)	(2.238.503.630)
Số cuối năm	4.858.798.780.000	16.282.327.575	160.428.352.000	40.181.461.033	14.777.294	1.683.378.272.670	3.074.548.552.406	9.833.632.522.978
Kỳ này								
01/01/2023	4.858.798.780.000	16.282.327.575	160.428.352.000	40.181.461.033	14.777.294	1.683.378.272.670	3.074.548.552.406	9.833.632.522.978
- Góp vốn trong năm	-	(32.600.000)	-	-	-	-	10.210.300.000	10.177.700.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	231.812.001.758	(27.117.892.413)	204.694.109.345
- Chia cổ tức	485.856.360.000	-	-	-	-	(485.856.360.000)	(95.782.634.634)	(95.782.634.634)
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	-	-	(67.943.772)	-	(443.324.078)	443.324.078	-
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	(24.226.471.287)	(24.294.415.059)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	169.522.808	74.639.150	244.161.958
30/09/2023	5.344.655.140.000	16.249.727.575	160.428.352.000	40.113.517.261	14.777.294	1.429.060.113.158	2.938.149.817.300	9.928.671.444.588



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Đơn vị tính: VND Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>8.915.327.992.599</b>	<b>6.699.916.563.818</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	5.380.727.602.899	4.437.876.621.001
<i>Doanh thu sản xuất công nghiệp</i>	609.998.939.509	761.471.163.556
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	1.938.761.104.421	547.361.996.302
<i>Doanh thu hoạt động giáo dục</i>	202.285.763.973	143.028.379.461
<i>Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác</i>	783.554.581.797	810.178.403.498
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	<b>(49.971.818)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>8.915.327.992.599</b>	<b>6.699.866.592.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	8.902.484.053.243	6.676.781.828.777
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	12.843.939.356	23.134.735.041

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Đơn vị tính: VND Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
Lãi từ đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản mục đầu tư tại Công ty Vinaconex - ITC	-	662.953.799.512
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	180.650.743.716	254.683.117.139
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	30.542.227.614	7.502.513.250
Doanh thu tài chính khác	23.748.765.759	82.223.862.413
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>234.941.737.089</b>	<b>1.007.363.292.314</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Đơn vị tính: VND Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
Giá vốn hoạt động xây lắp	5.267.493.559.398	4.226.213.118.439
Giá vốn sản xuất công nghiệp	538.675.571.237	480.925.486.832
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.498.361.423.315	475.825.360.567
Giá vốn hoạt động giáo dục	114.585.187.003	85.149.960.504
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	620.606.130.790	680.738.376.025
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.039.721.871.743</b>	<b>5.948.852.302.367</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
<b>30.1 Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	34.448.044.337	33.115.251.331
Chi phí nguyên vật liệu	12.004.079.175	17.108.755.805
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.781.457.487	4.703.599.726
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình	9.205.900.383	(9.141.859.872)
Chi phí khác	18.887.446.205	1.573.067.089
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.326.927.587</b>	<b>47.358.814.079</b>
<b>30.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	150.266.077.319	144.140.845.957
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(311.926.100.408)	(160.465.606.919)
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	14.960.134.635	19.894.855.923
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.218.016.719	26.464.899.847
Chi phí bằng tiền khác	78.183.638.064	85.638.200.317
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(49.298.233.672)</b>	<b>115.673.195.125</b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
Chi phí lãi vay	638.099.916.954	562.611.451.467
Lỗ do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết	1.371.230.040	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	784.175.938	135.441.982
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
Chi phí tài chính khác	9.055.693.875	9.273.303.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>649.311.016.807</b>	<b>572.020.196.727</b>

**32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Các khoản thu nhập khác	16.411.995.166	15.956.053.650
	<b>16.411.995.166</b>	<b>15.956.053.650</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các chi phí khác	7.467.884.834	8.847.596.886
	<b>7.467.884.834</b>	<b>8.847.596.886</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>8.944.110.332</b>	<b>7.108.456.764</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan quý 3/2023 và quý 3/2022 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</i>	<i>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	469.298.664	12.993.247.667
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	2.359.137.674	169.340.732
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ lãi vay	12.670.423.049	25.591.103.269
Công ty cổ phần Vinaconex thiết kế và nội thất	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	242.298.445
		Mua hàng hóa dịch vụ	33.655.214.046	7.341.254.360
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.460.665.432	14.722.097.232
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.835.049.626	2.950.000.000
		Mua hàng hóa dịch vụ	2.979.370.283	1.862.475.720

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại thời điểm 30/09/2023 và 01/01/2023 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2023	01/01/2023
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	-	17.023.909.515
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	12.485.622.425	11.351.830.540
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	9.834.181.475	9.493.306.637
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	4.728.687.784	836.096.269
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>27.048.491.684</b>	<b>38.705.142.961</b>

**Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)**

Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	150.250.414.650	259.286.724.244
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao	Hoạt động xây lắp	12.893.336.137	31.915.577.450
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	31.357.638.650	20.117.247.444
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	868.509.740	1.309.138.040
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>195.369.899.177</b>	<b>312.628.687.178</b>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	2.000.000.000	Tính toán tại thời điểm trả lãi	Tin chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.000.000.000</b>		

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2023	01/01/2023
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	61.262.220.125	48.779.359.894
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Các khoản phải thu khác	327.302.447	105.720.551
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	429.551.409	978.162.090
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>62.019.073.981</b>	<b>49.863.242.535</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại thời điểm 30/09/2023 và 01/01/2023 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/09/2023</i>	<i>01/01/2023</i>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)</b>					
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	1.256.911	306.177.232.796	
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	59.655.028.281	71.039.316.674	
Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	11.243.809.342	9.508.466.500	
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	567.826.441	2.026.930.612	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>71.467.920.975</b>	<b>388.751.946.582</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/06/2023</i>	<i>01/01/2023</i>	
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Lãi chậm thanh toán	2.835.204.851	3.645.263.379	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.835.204.851</b>	<b>3.645.263.379</b>	
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 25)</b>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	140.240.000.000	Theo từng thông báo trả nợ cụ thể	Không lãi suất	Toàn bộ vốn góp của Tổng Công ty vào Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>140.240.000.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	30/09/2023	01/01/2023
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	41.427	7.984
- Yên Nhật (JPY)	1.601.373	1.607.821
- Euro (EUR)	318	372



Phạm Hồng Hạnh  
Người lập



Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023