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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 59

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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, 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, Tổng Giám đốc.

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”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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 RIÊNG
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		13.692.207.217.764	8.646.501.302.272
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.326.519.128.633	1.587.211.472.984
111	1. Tiền		1.910.517.053.233	419.231.470.124
112	2. Các khoản tương đương tiền		416.002.075.400	1.167.980.002.860
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.675.016.167.840	1.272.986.005.104
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	3.675.016.167.840	1.272.986.005.104
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.941.318.637.591	4.832.554.395.177
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.419.873.628.043	1.849.400.248.840
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.134.404.764.564	2.141.390.335.587
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.016.944.904.308	830.513.414.935
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.512.354.953.914	1.345.727.064.434
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.142.259.613.238)	(1.334.476.668.619)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.617.122.535.961	863.759.686.321
141	1. Hàng tồn kho		1.617.122.535.961	863.759.686.321
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		132.230.747.739	89.989.742.686
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		42.123.452.185	24.186.564.872
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	20.915.519.750	15.896.549.327
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	11	69.191.775.804	49.906.628.487

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		8.761.822.472.184	4.410.836.672.846
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.365.000.000.000	150.759.500.000
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	150.000.000.000	150.000.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	15.000.000.000	759.500.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	2.200.000.000.000	-
220	II. Tài sản cố định		182.936.363.372	108.084.530.151
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	182.936.363.372	108.084.530.151
222	Nguyên giá		328.531.886.783	232.071.803.764
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(145.595.523.411)	(123.987.273.613)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		106.000.000	106.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(106.000.000)	(106.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	377.386.795.687	394.830.315.251
231	1. Nguyên giá		773.482.063.177	773.482.063.177
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(396.095.267.490)	(378.651.747.926)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		742.604.004.326	273.730.810.796
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	94.820.137.566	94.784.565.000
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	647.783.866.760	178.946.245.796
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	5.062.107.414.292	3.455.163.914.653
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.942.381.935.359	2.739.745.614.229
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.433.011.162.411	1.076.330.790.734
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		65.211.205.882	145.263.590.577
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(378.496.889.360)	(506.176.080.887)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		31.787.894.507	28.267.601.995
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	18.573.997.052	4.711.383.725
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	13.213.897.455	23.556.218.270
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.454.029.689.948	13.057.337.975.118

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		16.170.487.760.438	7.083.595.264.185
310	I. Nợ ngắn hạn		10.611.266.528.356	6.508.206.613.297
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	1.764.747.965.478	1.448.027.722.982
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	3.618.575.014.554	1.734.112.010.785
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	17.329.862.151	138.611.460.867
314	4. Phải trả người lao động		54.330.330.034	50.617.496.332
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	536.241.812.068	427.704.784.396
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	24.812.397.798	32.691.591.162
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	953.906.619.607	1.351.169.435.567
320	8. Vay ngắn hạn	22	3.576.927.626.823	1.280.671.808.363
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	64.394.899.843	44.600.302.843
330	II. Nợ dài hạn		5.559.221.232.082	575.388.650.888
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	431.072.841.919	293.773.942.075
338	2. Vay dài hạn	22	5.105.718.307.622	259.184.626.272
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		22.430.082.541	22.430.082.541
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.283.541.929.510	5.973.742.710.933
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	6.182.703.038.447	5.863.133.735.120
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
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(1.643.647.604.340)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		-	801.028.234.144
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.749.313.980.872	1.933.541.473.316
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		1.255.265.852.385	270.113.676.051
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		494.048.128.487	1.663.427.797.265
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		100.838.891.063	110.608.975.813
431	1. Nguồn kinh phí	23	100.838.891.063	110.608.975.813
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.454.029.689.948	13.057.337.975.118



Đỗ Tất Thắng
Người lập



Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.295.958.066.841	2.602.078.087.341
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.295.958.066.841	2.602.078.087.341
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(3.117.764.861.982)	(2.442.033.118.659)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		178.193.204.859	160.044.968.682
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	1.027.040.861.171	2.870.612.237.996
22	7. Chi phí tài chính	29	(326.326.909.274)	315.119.554.397
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(364.730.178.330)	(91.761.547.717)
25	8. Chi phí bán hàng		(21.080.000)	(26.554.447.086)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	30.095.466.759	(1.270.313.373.673)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		908.981.543.515	2.048.908.940.316
31	11. Thu nhập khác		291.373.570	4.628.869.634
32	12. Chi phí khác		(373.867.508)	(10.206.323)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(82.493.938)	4.618.663.311
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		908.899.049.577	2.053.527.603.627
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(141.184.008.635)	(413.656.024.632)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(10.342.320.815)	23.556.218.270
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		757.372.720.127	1.663.427.797.265



Đỗ Tất Thắng
Người lập



Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		908.899.049.577	2.053.527.603.627
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13,14	40.653.197.423	31.987.672.667
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(319.896.246.908)	722.318.736.534
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		7.645.213.436	(2.249.900.789)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(946.153.605.025)	(2.869.055.387.113)
06	Chi phí lãi vay	29	364.730.178.330	91.761.547.717
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		55.877.786.833	28.290.272.643
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		10.898.136.716	(888.749.737.769)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(753.398.422.206)	21.994.014.080
11	Tăng các khoản phải trả		2.067.968.504.944	1.149.499.317.592
12	Tăng chi phí trả trước		(13.862.613.327)	(4.505.006.581)
14	Tiền lãi vay đã trả		(365.868.952.572)	(146.820.426.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(257.014.723.105)	(321.317.822.148)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	3.977.821.779
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(65.215.635.067)	(2.894.643.734)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		679.384.082.216	(160.526.210.589)
	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		(567.592.113.588)	(78.544.184.107)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.411.818.181	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.625.722.598.404)	(1.332.959.385.753)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.714.906.543.403	1.455.982.113.801
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(7.438.530.728.454)	(873.627.828.372)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.294.932.480.163	3.104.997.366.554
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		399.672.204.101	243.686.419.020
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(6.220.922.394.598)	2.519.534.501.143

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ, 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		11.011.189.900.925	1.991.258.538.251
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.870.118.708.737)	(1.848.781.089.712)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.008.776.299.420)	(88.348.726.040)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		6.277.602.260.768	(1.589.518.881.841)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		736.063.948.386	769.489.408.713
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.587.211.472.984	817.917.514.549
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.243.707.263	(195.450.278)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	2.326.519.128.633	1.587.211.472.984



Đỗ Tất Thắng
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 RIÊNG

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"), 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, 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: 597 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 383 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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:

<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 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	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp.
4	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
5	Công ty Cổ phần Vimeco	51,41	51,41	Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("Công ty 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 RIÊNG (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 RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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 là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị được xác định như sau:

Chi phí sản xuất, kinh doanh - Chi phí thuê thầu phụ và giá vốn nguyên vật liệu, chi phí dở dang 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa	10 - 50 năm

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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 dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

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 RIÊNG (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 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 riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 hoãn lại hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	16.046.231.717	7.666.345.006
Tiền gửi ngân hàng	1.894.470.821.516	411.565.125.118
Các khoản tương đương tiền (*)	416.002.075.400	1.167.980.002.860
TỔNG CỘNG	<u>2.326.519.128.633</u>	<u>1.587.211.472.984</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi 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 3% đến 3,8%/năm).

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.155.581.854.094	972.986.005.104
Trái phiếu (**)	1.519.434.313.746	300.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.675.016.167.840	1.272.986.005.104

(*) 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 4,5%/năm đến 6,25%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3,7% đến 7,8%/năm).

(**) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 thể hiện các khoản trái phiếu từ các ngân hàng thương mại phát hành hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 8,5%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.358.099.696.797	1.589.561.399.903
- 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	725.634.854.562	886.822.686.308
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	61.773.931.246	259.838.848.937
TỔNG CỘNG	1.419.873.628.043	1.849.400.248.840
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(703.871.992.922)	(1.013.321.828.588)

6.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	1.696.398.695.269	308.751.656.546
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	187.702.843.750	180.193.468.800
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.508.695.851.519	128.558.187.746
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	438.006.069.295	1.832.638.679.041
TỔNG CỘNG	2.134.404.764.564	2.141.390.335.587
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó thu hồi	(79.131.697.544)	(79.131.697.544)
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

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các các đối tượng khác (*)	349.921.517.777	19.744.798.829
Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 32)	205.841.509.705	113.732.343.345
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	461.181.876.826	697.036.272.761
TỔNG CỘNG	1.016.944.904.308	830.513.414.935
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(65.192.154.861)	(88.823.067.341)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các các đối tượng khác	-	759.500.000
Các khoản cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	15.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	15.000.000.000	759.500.000

(*) Bao gồm các khoản cho vay có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6,2% đến 11%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 7,1% đến 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.

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phiếu (*)	1.133.272.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với đối tác là các doanh nghiệp	556.681.707.626	435.345.105.261
Phải thu lãi tiền gửi, trái phiếu và lãi trả chậm	337.613.986.478	336.121.151.420
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	332.007.060.386	152.161.894.999
Phải thu tiền cổ tức	77.195.767.185	77.195.767.185
Phải thu tiền tạm ứng góp vốn tại công ty con	-	251.134.174.246
Phải thu ngắn hạn khác	75.584.432.239	93.768.971.323
TỔNG CỘNG	2.512.354.953.914	1.345.727.064.434
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(294.063.767.911)	(153.200.075.146)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	230.158.820.776	523.911.214.326
Phải thu ngắn hạn khác	2.282.196.133.138	821.815.850.108
Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.200.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.200.000.000.000	-

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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.

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

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
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 Xây dựng số 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
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	387.298.071.385	158.747.186.416	610.450.553.309	287.890.840.969
TỔNG CỘNG	1.762.272.826.480	620.013.213.242	2.348.546.869.622	1.014.070.201.003

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp	217.300.666.654
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản	1.399.821.869.307	781.407.231.744
TỔNG CỘNG	1.617.122.535.961	863.759.686.321

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Dự án Phú Yên (*)	743.144.076.295
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	-
Dự án gói thầu 3XL	96.158.474.751	-
Các dự án khác	129.263.971.550	90.474.234.044
TỔNG CỘNG	1.617.122.535.961	863.759.686.321

(*) Quyền sử dụng đất thuộc dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 22.2.

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

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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 23 sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí môi giới cho các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	13.586.266.433	-
Chi phí thuê đất	4.134.147.790	2.720.162.047
Chi phí trả trước dài hạn khác	853.582.829	1.991.221.678
TỔNG CỘNG	18.573.997.052	4.711.383.725

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	121.503.529.712	56.581.856.229	44.436.380.098	9.550.037.725	-	232.071.803.764
- Mua trong năm	-	58.414.745.452	40.080.054.267	688.453.179	313.000.000	99.496.252.898
- Thanh lý, nhượng bán	-	(690.299.100)	(2.310.370.779)	(35.500.000)	-	(3.036.169.879)
Số cuối năm	121.503.529.712	114.306.302.581	82.206.063.586	10.202.990.904	313.000.000	328.531.886.783
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	57.593.893.393	7.199.935.811	16.497.298.022	7.399.908.682	-	88.691.035.908
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	80.244.383.754	10.445.218.955	25.541.444.241	7.756.226.663	-	123.987.273.613
- Khấu hao trong năm	2.382.947.781	14.578.063.843	5.424.832.008	802.500.893	21.333.334	23.209.677.859
- Thanh lý, nhượng bán	-	(690.299.100)	(875.628.961)	(35.500.000)	-	(1.601.428.061)
Số cuối năm	82.627.331.535	24.332.983.698	30.090.647.288	8.523.227.556	21.333.334	145.595.523.411
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	41.259.145.958	46.136.637.274	18.894.935.857	1.793.811.062	-	108.084.530.151
Số cuối năm	38.876.198.177	89.973.318.883	52.115.416.298	1.679.763.348	291.666.666	182.936.363.372

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>9.627.543.200</u>	<u>763.854.519.977</u>	<u>773.482.063.177</u>
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	180.533.621.744	180.533.621.744
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	5.397.427.369	373.254.320.557	378.651.747.926
- Khấu hao trong năm	<u>385.101.728</u>	<u>17.058.417.836</u>	<u>17.443.519.564</u>
Số cuối năm	<u>5.782.529.097</u>	<u>390.312.738.393</u>	<u>396.095.267.490</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>4.230.115.831</u>	<u>390.600.199.420</u>	<u>394.830.315.251</u>
Số cuối năm	<u>3.845.014.103</u>	<u>373.541.781.584</u>	<u>377.386.795.687</u>

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ; tầng 1 các tòa nhà chung cư khu Trung Hòa – Nhân Chính, tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ; một phần diện tích tầng hầm khu N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính và một phần diện tích tại tầng 4, tầng hầm B2 và tầng hầm B3 tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến.

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 thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 22.1.

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.

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Tam Kỳ	<u>94.820.137.566</u>	<u>94.784.565.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>94.820.137.566</u>	<u>94.784.565.000</u>

Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 22.2.

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

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Kim Văn Kim Lũ	462.986.268.733	-
Đầu tư xây dựng khu công nghệ cao Hòa Lạc	178.413.865.271	172.562.513.040
Các dự án khác	6.383.732.756	6.383.732.756
TỔNG CỘNG	647.783.866.760	178.946.245.796

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	3.942.381.935.359	(64.893.033.695)	3.877.488.901.664	2.739.745.614.229	2.644.282.606.665
Đầu tư vào công ty liên doanh	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.3)	1.422.511.162.411	(273.603.855.665)	1.148.907.306.746	1.076.330.790.734	725.504.612.302
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.4)	65.211.205.882	(40.000.000.000)	25.211.205.882	145.263.590.577	85.376.695.686
TỔNG CỘNG	5.440.604.303.652	(378.496.889.360)	5.062.107.414.292	3.961.339.995.540	3.455.163.914.653

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

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

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

STT	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
1	1.500.000.000.000	-	(i)	880.000.000.000	-	(i)
2	800.000.000.000	-	(i)	200.000.000.000	-	(i)
3	421.374.460.606	(539.784.649)	(i)	421.374.460.606	(44.452.886)	(i)
4	384.277.906.463	-	730.632.066.830	366.135.007.633	-	1.065.452.872.212
5	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
6	126.151.411.830	-	286.862.220.000	126.151.411.830	-	117.212.520.000
7	110.000.000.000	(4.020.066.181)	(i)	110.000.000.000	(5.106.044.280)	(i)
8	95.182.097.262	-	274.595.850.000	65.709.154.062	-	67.320.000.000
9	65.000.000.000	-	(i)	65.000.000.000	-	(i)
10	63.629.128.791	-	91.800.000.000	63.629.128.791	-	34.680.000.000
11	51.589.090.505	(31.268.343.318)	(i)	51.589.090.505	(30.268.149.951)	(i)
12	50.490.000.000	-	(i)	50.490.000.000	-	(i)
13	42.880.769.436	-	131.376.000.000	42.880.769.436	-	216.240.000.000
14	27.270.541.550	-	(i)	12.270.541.550	-	(i)
15	23.500.000.000	-	(i)	23.500.000.000	-	(i)
16	14.402.806.485	-	(i)	14.402.806.485	-	(i)
17	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)
18	8.565.440.415	(8.565.440.415)	(i)	8.565.440.415	(8.565.440.415)	(i)
19	6.799.399.132	(6.799.399.132)	5.610.000.000	6.799.399.132	(6.799.399.132)	1.907.400.000
20	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)
21	-	-	(i)	22.666.520.900	(22.666.520.900)	(i)
22	-	-	-	49.000.000.000	-	27.440.000.000
23	-	-	(i)	8.313.000.000	(8.313.000.000)	(i)
TỔNG CỘNG	3.942.381.935.359	(64.893.033.695)		2.739.745.614.229	(95.463.007.564)	

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

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

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- (iii) Trong năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp bổ sung vốn điều lệ tại Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư, Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam với số tiền lần lượt là 620 tỷ VND, 600 tỷ VND và 15 tỷ VND.
- (iv) 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 ("Công ty Nedi2") cho một đối tác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại Công ty Nedi2 giảm từ 73,24% xuống 38,24% kể từ ngày này. Sau đó, vào ngày 23 tháng 6 năm 2021, Tổng Công ty đã hoàn tất việc mua 6.430.961 cổ phần của Công ty Nedi2, và theo đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này lên thành 51,10% kể từ ngày này.
- (v) Trong năm, 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, Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex và theo đó, các công ty này không còn là công ty con của Tổng Công ty tại thời điểm hoàn tất việc chuyển nhượng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

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)
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Vinaconex - Tấn Lộc (i)	10.500.000.000	-	(i) 50%	-	-	(i) 0%
TỔNG CỘNG	10.500.000.000	-	50%	-	-	0%

(i) Trong năm 2021, Tổng Công ty đã thực hiện góp vốn để thành lập Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex. Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập 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. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nêu 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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

16.3 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	600.000.000.000	(212.828.774.079)	(i)	30%	600.000.000.000	(231.623.605.935)	(i)	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (ii) (v)	492.800.000.000	(60.775.081.586)	2.414.720.000.000	23,47%	192.800.000.000	(34.378.415.177)	439.584.000.000	10,71%
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh (iii)	142.720.000.000	-	(i)	40%	-	-	(i)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.227.700.000	-	(i)	21%	104.227.700.000	-	(i)	21%
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc	46.000.000.000	-	(i)	20%	46.000.000.000	-	(i)	20%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (ii)	23.503.462.411	-	38.957.328.000	36%	23.503.462.411	-	20.944.800.000	36%
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (ii)	13.260.000.000	-	24.928.800.000	44%	13.260.000.000	-	22.011.600.000	44%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (ii) (iv)	-	-	-	-	55.705.715.270	(43.990.244.267)	21.168.000.000	36%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (ii) (iv)	-	-	-	-	40.833.913.053	(40.833.913.053)	765.000.000	30,36%
TỔNG CỘNG	1.422.511.162.411	(273.603.855.665)			1.076.330.790.734	(350.826.178.432)		

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

16.3 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

- (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 liên kết này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (iii) 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. Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 5701928613 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 4 năm 2018 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ bốc xếp, lưu trữ hàng hóa và các hoạt động có liên quan khác.
- (iv) Vào ngày 2 tháng 10 năm 2021 và ngày 15 tháng 11 năm 2021, Tổng Công ty đã lần lượt hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Vinaconex số 11 và Công ty Cổ phần Vinaconex số 9. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinaconex số 11 và Công ty Cổ phần Vinaconex số 9 không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ các thời điểm trên.
- (v) Theo yêu cầu của Tổng Công ty, vào ngày 5 tháng 8 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ("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%.

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty cũng đã ban hành Quyết định số 1208/2021/QĐ-HĐQT về việc mua thêm cổ phần để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty ITC lên thành 51%. Như được trình bày tại Thuyết minh số 35, tại 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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

16.4 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	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)	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%	1,05%
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	21.399.000.000	-	46.007.850.000	24.000.000.000	-	24.480.000.000	5,83%	6,54%	6,54%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung	3.450.000.000	-	(i)	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%	3,93%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (ii)	362.205.882	-	542.100.000	362.205.882	(194.505.882)	167.700.000	0,33%	0,33%	0,33%
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (iii)	-	-	-	52.445.713.907	-	61.885.989.637	0,00%	1,17%	1,17%
Công ty TNHH VINA SANWA (iii)	-	-	-	25.005.670.788	(19.692.389.009)	(i)	0,00%	12,37%	12,37%
TỔNG CỘNG	65.211.205.882	(40.000.000.000)		145.263.590.577	(59.886.894.891)				

(i) Tổng Công ty không 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 tương ứng tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

(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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 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	769.770.694.750	513.028.830.807
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	250.167.853.083	261.410.212.386
- Các nhà cung cấp khác	519.602.841.667	251.618.618.421
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	994.977.270.728	934.998.892.175
TỔNG CỘNG	1.764.747.965.478	1.448.027.722.982

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.328.915.191.574	1.003.562.225.770
- Ban quản lý dự án 7 – Bộ Giao thông vận tải	531.241.224.023	302.711.587.000
- Ban quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông vận tải – Gói thầu 3XL	386.801.237.473	280.348.475.128
- Ban quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông vận tải – Gói thầu 14XL	283.973.182.775	-
- Người mua trả tiền trước khác	1.126.899.547.303	420.502.163.642
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	1.289.659.822.980	730.549.785.015
TỔNG CỘNG	3.618.575.014.554	1.734.112.010.785

18. 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	1.911.200.000	172.275.097.294	(174.186.297.294)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.910.456.801	141.184.008.635	(257.014.723.105)	15.079.742.331
Thuế thu nhập cá nhân	2.081.131.106	24.742.301.872	(24.573.313.158)	2.250.119.820
Tiền sử dụng đất	3.708.672.960	652.434.973.329	(656.143.646.289)	-
TỔNG CỘNG	138.611.460.867	990.636.381.130	(1.111.917.979.846)	17.329.862.151
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	8.190.407.036	1.650.819.843	-	9.841.226.879
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.863.671.656	-	-	6.863.671.656
Thuế khác	842.470.635	3.368.150.580	-	4.210.621.215
TỔNG CỘNG	15.896.549.327	5.018.970.423	-	20.915.519.750

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng trích trước	491.966.044.342	423.125.933.154
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	41.207.277.619	2.302.678.572
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.068.490.107	2.276.172.670
TỔNG CỘNG	<u>536.241.812.068</u>	<u>427.704.784.396</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	754.602.955.693	298.696.510.514
Phải trả lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện Dự án An Khánh	78.823.850.209	71.813.479.840
Cổ tức phải trả	2.834.692.474	485.431.603.094
Phải trả đối tác tiền bảo lãnh thanh toán thực hiện hợp đồng tổng thầu Công trình thủy điện Đăk Ba	-	255.000.000.000
Phải trả tiền sử dụng đất dự án HH	-	141.786.729.072
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	117.645.121.231	98.441.113.047
TỔNG CỘNG	<u>953.906.619.607</u>	<u>1.351.169.435.567</u>

Trong đó:

<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	527.670.322.715	314.191.159.414
<i>Phải trả ngắn hạn đối tượng khác</i>	426.236.296.892	1.036.978.276.153

(*) 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.

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	<u>24.812.397.798</u>	<u>32.691.591.162</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.812.397.798</u>	<u>32.691.591.162</u>
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	<u>431.072.841.919</u>	<u>293.773.942.075</u>
TỔNG CỘNG	<u>431.072.841.919</u>	<u>293.773.942.075</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>10.601.218.579</i>	<i>11.094.342.837</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	<i>445.284.021.138</i>	<i>315.371.190.400</i>

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

B09-DN

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

22. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND Số cuối năm
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.004.765.215.651	5.788.439.900.925	(3.589.277.489.753)		3.203.927.626.823
Vay ngắn hạn bên liên quan	33.000.000.000	100.000.000.000	-		133.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	242.906.592.712	243.750.000.000	(246.656.592.712)		240.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.280.671.808.363	6.132.189.900.925	(3.835.934.082.465)		3.576.927.626.823
Vay dài hạn					
Vay dài hạn ngân hàng	259.184.626.272	438.750.000.000	(277.934.626.272)		420.000.000.000
Trái phiếu phát hành	-	4.685.718.307.622	-		4.685.718.307.622
TỔNG CỘNG	259.184.626.272	5.124.468.307.622	(277.934.626.272)		5.105.718.307.622

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong năm (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	926.939.406.155	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2022 đến ngày 8 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).
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	505.353.354.011	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2022 đến ngày 29 tháng 6 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	4,05% - 4,2%	Một số hợp đồng tiền gửi.
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, một công ty con của Tổng Công ty; và một số hợp đồng tiền gửi.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	433.419.994.283	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2022 đến ngày 8 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).
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	393.250.729.113	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2022 đến ngày 8 tháng 6 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	4,7% - 5,1%	Tín chấp
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).
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	200.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2022 đến ngày 11 tháng 4 năm 2022. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	5,30%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	3.203.927.626.823			

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong năm (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	393.750.000.000	Gốc và lãi được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 25 tháng 9 năm 2023.	9,80%	Quyền sử dụng đất tại Dự án Phú Yên.
Vay dài hạn đến hạn trả	225.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	266.250.000.000	Thời hạn trả nợ gốc lần cuối là ngày 21 tháng 7 năm 2026. Trả nợ gốc 3 tháng 1 lần, thu lãi hàng tháng.	8,20%	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, một công ty con của Tổng Công ty
Vay dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000			
TỔNG CỘNG	660.000.000.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	240.000.000.000			
Vay dài hạn	420.000.000.000			

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu phát hành

<i>Trái chủ</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất trong năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	2.200.000.000.000	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 6 năm 2028.	Lãi suất cho 4 kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên (3 tháng/kỳ) là 8,5%. 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.	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.
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i> Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	(10.143.918.655)		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.	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.
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.137.773.723)			
TỔNG CỘNG	4.685.718.307.622			

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

23. NGUỒN KINH PHÍ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	110.608.975.813	107.890.497.768
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	<u>100.838.891.063</u>	<u>110.608.975.813</u>

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	44.600.302.843	20.235.602.843
Trích lập trong năm (<i>Thuyết minh số 25.1</i>)	55.955.000.000	26.000.000.000
Sử dụng trong năm	(36.160.403.000)	(1.635.300.000)
Số cuối năm	<u>64.394.899.843</u>	<u>44.600.302.843</u>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành				Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Lợi nhuận thuần trong năm	Mua cổ phiếu quỹ trong năm	Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi					
	4.417.106.730.000	355.104.902.000	-	-	-	801.028.234.144	779.992.083.651	6.353.231.949.795	
	-	-	-	(1.643.647.604.340)	-	-	1.663.427.797.265	1.663.427.797.265	
	-	-	-	-	-	-	-	(1.643.647.604.340)	
	-	-	-	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)	
	-	-	-	-	-	-	(482.892.807.600)	(482.892.807.600)	
	-	-	-	-	-	-	(2.985.600.000)	(2.985.600.000)	
Số cuối năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	(1.643.647.604.340)	801.028.234.144	1.933.541.473.316	5.863.133.735.120			
Năm nay									
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	(1.643.647.604.340)	801.028.234.144	1.933.541.473.316	5.863.133.735.120			
	-	-	-	-	-	-	757.372.720.127	757.372.720.127	
	-	-	-	-	-	-	(55.955.000.000)	(55.955.000.000)	
	-	-	-	-	-	-	(526.350.784.800)	(526.350.784.800)	
	-	-	-	-	-	-	(805.000.000)	(805.000.000)	
	-	(355.104.902.000)	1.514.622.563.915	(801.028.234.144)	(358.489.427.771)	-	-	-	
	-	16.282.327.575	129.025.040.425	-	-	-	145.307.368.000	-	
Số cuối năm	4.417.106.730.000	16.282.327.575	-	-	1.749.313.980.872	6.182.703.038.447			

(i) Tổng Công ty thực hiện trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tổng Công ty ("Nghị quyết 01").

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (ii) Tổng Công ty thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Nghị quyết 01 nêu trên và tạm ứng cổ tức từ Lợi nhuận sau thuế của năm 2021 theo Quyết định số 916/2021/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.
- (iii) Tổng Công ty thực hiện chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông từ nguồn thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết 01 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.

25.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
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	-

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

Đơn vị tính: VND

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

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 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	-

25.5 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	441.710.673	441.710.673
Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	441.710.673	441.710.673
Cổ phiếu phổ thông	441.710.673	441.710.673
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	39.300.000
Cổ phiếu phổ thông	-	39.300.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	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).

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.295.958.066.841	2.602.078.087.341
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	2.989.136.923.687	2.110.643.521.006
<i>Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	160.631.720.420	214.408.996.237
<i>Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác</i>	146.189.422.734	161.247.820.179
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	-	79.065.421.151
<i>Doanh thu từ hợp tác kinh doanh</i>	-	36.712.328.768
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.295.958.066.841	2.602.078.087.341
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	2.311.301.522.711	2.130.505.812.980
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	984.656.544.130	471.572.274.361

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư (*)	621.719.678.726	2.569.549.302.554
Lãi tiền gửi, cho vay	239.765.388.316	158.514.786.891
Cổ tức, lợi nhuận được chia	161.399.650.843	110.936.291.200
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.712.738.421	2.495.727.476
Doanh thu tài chính khác	2.443.404.865	29.116.129.875
TỔNG CỘNG	1.027.040.861.171	2.870.612.237.996

(*) Đây là khoản lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng các công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư trong năm như trình bày tại Thuyết minh số 16.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	2.904.386.774.800	2.107.547.771.388
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	160.189.721.345	214.408.996.237
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	53.188.365.837	69.632.536.261
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	50.443.814.773
TỔNG CỘNG	3.117.764.861.982	2.442.033.118.659

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

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	82.766.867.977	104.194.102.210
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.274.965.493	6.059.215.271
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.104.672.815	8.982.628.131
Chi phí văn phòng phẩm	6.478.386.694	5.293.266.478
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(192.217.055.381)	1.115.130.971.108
Chi phí khác	54.496.695.643	30.653.190.475
TỔNG CỘNG	<u>(30.095.466.759)</u>	<u>1.270.313.373.673</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	364.730.178.330	91.761.547.717
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(127.679.191.527)	(415.242.317.115)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.357.952.439	4.182.218.635
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	76.708.189.223	3.120.456.790
Chi phí tài chính khác	3.209.780.809	1.058.539.576
TỔNG CỘNG	<u>326.326.909.274</u>	<u>(315.119.554.397)</u>

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	147.611.081.155	140.013.946.125
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	40.653.197.423	31.987.672.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.456.567.968.591	1.535.035.142.174
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng	(192.217.055.381)	1.115.130.971.108
Chi phí khác	1.228.283.984.296	680.330.197.027
TỔNG CỘNG	<u>3.680.899.176.084</u>	<u>3.502.497.929.101</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	141.184.008.635	413.656.024.632
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	10.342.320.815	(23.556.218.270)
TỔNG CỘNG	151.526.329.450	390.099.806.362

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 (Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	908.899.049.577	2.053.527.603.627
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	181.779.809.915	410.705.520.725
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(136.693.484)	(449.980.158)
Chi phí không được khấu trừ khác	2.163.143.188	2.031.524.035
Thu nhập không chịu thuế	(32.279.930.169)	(22.187.258.240)
Chi phí thuế TNDN	151.526.329.450	390.099.806.362

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	13.213.897.455	23.556.218.270		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(10.342.320.815)	23.556.218.270

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	1.275.071.869.977	1.195.882.924.398
		Góp vốn	600.000.000.000	-
		Thu tiền tạm ứng góp vốn	251.134.174.246	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	128.545.781.428	219.190.053.597
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	10.000.000.000	10.000.000.000
		Góp vốn	620.000.000.000	280.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con	Nhận tiền hợp tác đầu tư	500.000.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	36.569.734.710	28.304.876.398
		Chuyển tiền hợp tác đầu tư	33.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.593.638.498	13.913.928.550
		Thu nhập từ cổ tức	115.888.923.632	19.928.932.905
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	13.366.340.000	-
		Vay	20.400.000.000	20.400.000.000
		Trả vay	19.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	19.000.000.000	-
		Vay	13.747.500.000	-
		Trả vay	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	10.000.000.000	73.227.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	51.093.150.000 587.321.522	32.101.949.892
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (Vinasinco)	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	15.000.000.000	7.500.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	11.297.272.728	5.050.000.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	5.547.063.261	5.920.869.250
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (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	732.905.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	233.950.706.213	116.971.375
		Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm	19.619.178.082	34.720.717.808
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	11.226.405.739	39.762.478.794
Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa	Công ty con	Góp vốn	-	50.490.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con gián tiếp	Cho vay	15.703.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Công ty con	Cho vay	15.000.000.000	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	8.807.950.001	75.153.471.791
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	35.225.334.843	-
		Góp vốn	-	33.573.307.362
		Vay	-	33.000.000.000
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	273.356.633.344	-
		Góp vốn	-	421.374.460.606
		Cho vay	119.432.000.000	-
		Trả gốc vay	21.000.000.000	-
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	49.962.097.499
		Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm	11.542.734.631	51.999.640
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	10.326.730.844
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	236.472.193.346	334.987.723.043
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết đến ngày 2 tháng 10 năm 2021	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	6.898.387.834
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết từ ngày 21 tháng 9 năm 2021	Vay	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ trả 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	19.454.463.637	39.395.792.029
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc	Công ty liên kết	Góp vốn	-	46.000.000.000

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

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

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 đi vay từ các 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 135.065.167.047 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 198.872.471.255 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	Công ty con gián tiếp	Doanh thu xây lắp	12.817.536.560	55.578.829.249
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	10.724.939.500	8.297.148.830
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Doanh thu xây lắp	-	164.325.896.309
Các bên liên quan khác		Doanh thu xây lắp	38.231.455.186	31.636.974.549
TỔNG CỘNG			61.773.931.246	259.838.848.937

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty con	Thi công xây lắp	154.738.113.612	177.868.200.300
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	116.650.514.963	87.446.657.822
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	73.879.528.230	99.004.048.984
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Thi công xây lắp	44.971.253.126	1.214.964.972.346
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty liên kết đến ngày 15 tháng 11 năm 2021	Thi công xây lắp	-	180.193.468.800
Các bên liên quan khác		Hợp tác kinh doanh, mua hàng hóa và dịch vụ	47.766.659.364	73.161.330.789
TỔNG CỘNG			438.006.069.295	1.832.638.679.041
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Xây dựng số 4	Công ty con	Lãi chậm trả	71.962.666.043	71.503.820.378
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con	Hợp tác đầu tư, phí bảo lãnh	33.322.891.389	564.960.631
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia	48.381.710.506	48.538.625.601
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (ITC)	Công ty liên kết	Lãi chậm trả và cổ tức	28.920.000.000	93.229.185.339
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 TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Phí bảo lãnh và tạm ứng góp vốn	-	281.098.423.745
Các bên liên quan khác		Lãi chậm trả	24.306.129.953	27.593.267.408
TỔNG CỘNG			230.158.820.776	523.911.214.326
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (ITC)	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư (*)	2.200.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			2.200.000.000.000	-

(*) 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 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 22.3.

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Công ty con	98.432.000.000	5,5%/năm	Ngày 9 tháng 7 năm 2022	Tin chấp
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con gián tiếp	64.928.835.616	0%/năm	Ngày 19 tháng 7 năm 2022	Tin chấp
Các bên liên quan khác	Công ty con	42.480.674.089	0-10%/năm	Từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 đến ngày 8 tháng 12 năm 2021	Tin chấp

TỔNG CỘNG **205.841.509.705**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	(USD)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Dài hạn						
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phá	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
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Công ty con	15.000.000.000		12%/năm	Ngày 8 tháng 11 năm 2023	Tin chấp

TỔNG CỘNG **476.181.876.826**

Trong đó:
Dư nợ đến hạn trả 461.181.876.826
Dư nợ dài hạn 15.000.000.000

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Thi công xây lắp	623.782.601.515	308.412.278.574	
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	160.631.254.897	154.562.183.528	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	80.922.804.452	60.534.495.883	
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	
Các bên liên quan khác			129.640.609.864	150.079.721.804	
TỔNG CỘNG			994.977.270.728	934.998.892.175	

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (ITC)	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	725.331.794.852	248.557.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Công ty con	Thi công xây lắp	260.182.301.794	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con gián tiếp	Thi công xây lắp	192.049.940.110	481.462.380.267
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Công ty con	Thi công xây lắp	111.968.608.812	-
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	127.177.412	530.404.748
TỔNG CỘNG			1.289.659.822.980	730.549.785.015
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	Công ty con	Hợp tác đầu tư	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Công ty con	Bảo lãnh thi công hợp đồng	-	255.000.000.000
Các bên liên quan khác		Lãi chậm thanh toán	27.670.322.715	59.191.159.414
TỔNG CỘNG			527.670.322.715	314.191.159.414
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con	Cho thuê văn phòng	10.056.116.522	10.266.085.087
Các bên liên quan khác		Cho thuê văn phòng	545.102.057	828.257.750
TỔNG CỘNG			10.601.218.579	11.094.342.837
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22)				
<i>Bên liên quan</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	100.000.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2022	Không lãi suất	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	33.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	3,9	Tín chấp
TỔNG CỘNG		133.000.000.000		

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.917.240.000	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

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm		4.846.295.589	7.665.134.671
Trên 1 - 5 năm		18.080.751.300	29.241.064.056
Trên 5 năm		96.921.452.411	171.630.872.895
TỔNG CỘNG		119.848.499.300	208.537.071.622

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

33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	123.137.272.035	85.273.198.375
Trên 1 - 5 năm	248.247.214.550	199.319.988.302
Trên 5 năm	276.034.844.606	266.355.974.856
TỔNG CỘNG	647.419.331.191	550.949.161.533

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty có các cam kết về phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 4.666 tỷ VND.

34. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	2.097.760	227.352
- Yên Nhật (JPY)	741.384	746.784
- Euro (EUR)	321	354

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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 riêng của Tổng Công ty.



Đỗ Tất Thắng
Người lập



Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022