

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ 3 NĂM 2020**

---

Hà Nội, tháng 10 năm 2020

---

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh		
			30/09/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.243.032.208.460</b>	<b>7.722.957.525.626</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.695.539.993.412</b>	<b>817.917.514.549</b>
1. Tiền	111		414.789.993.412	161.817.514.549
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.280.750.000.000	656.100.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.207.396.005.104</b>	<b>702.747.534.246</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.207.396.005.104	702.747.534.246
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.175.576.515.526</b>	<b>5.159.779.297.787</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.739.627.587.884	1.896.007.321.618
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.956.561.326.229	1.450.387.379.702
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.591.163.853.308	752.200.196.378
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.348.754.341.979	1.280.530.097.600
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.460.530.593.874)	(219.345.697.511)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>1.080.646.645.466</b>	<b>980.538.265.401</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.080.646.645.466	980.538.265.401
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>83.873.048.952</b>	<b>61.974.913.643</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	206.377.144
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.370.622.052	47.946.681
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	15.595.798.413	11.760.589.331
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		49.906.628.487	49.960.000.487
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.117.114.786.602</b>	<b>4.062.657.686.695</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>105.464.500.000</b>	<b>416.504.541.461</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	105.464.500.000	415.980.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216		-	524.541.461
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>50.927.928.506</b>	<b>54.335.465.105</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	50.927.928.506	54.335.465.105
- Nguyên giá	222		172.577.393.097	193.281.185.893
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(121.649.464.591)	(138.945.720.788)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		106.000.000	106.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.000.000)	(106.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>398.205.022.107</b>	<b>419.285.989.890</b>
- Nguyên giá	231		772.495.890.142	772.364.373.150
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(374.290.868.035)	(353.078.383.260)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>178.693.105.446</b>	<b>185.258.403.879</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	178.693.105.446	185.258.403.879
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>3.383.038.566.707</b>	<b>2.987.228.286.360</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.940.986.471.019	2.203.754.418.321
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		883.530.790.734	1.259.628.675.464
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		145.263.590.577	145.263.590.577
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(586.742.285.623)	(921.418.398.002)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	300.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>785.663.836</b>	<b>45.000.000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		785.663.836	-
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	45.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>13.360.146.995.062</b>	<b>11.785.615.212.321</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		
			30/09/2020	01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.851.999.247.314</b>	<b>5.324.492.764.758</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.230.018.319.382</b>	<b>4.571.696.008.307</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	1.393.175.089.332	1.624.798.327.361
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	1.124.742.642.524	1.052.379.280.863
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	337.305.024.073	49.300.435.831
4. Phải trả người lao động	314		34.037.682.393	38.520.739.593
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	296.509.651.939	299.737.337.501
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	31.279.385.753	30.121.560.776
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	1.059.810.127.565	542.664.133.793
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	896.812.750.419	913.938.589.746
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		11.745.662.541	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.600.302.843	20.235.602.843
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>621.980.927.932</b>	<b>752.796.756.451</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	300.862.676.782	269.356.360.101
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	321.118.251.150	483.440.396.350
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>7.508.147.747.748</b>	<b>6.461.122.447.563</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>7.397.485.283.990</b>	<b>6.353.231.949.795</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		355.104.902.000	355.104.902.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		801.028.234.144	801.028.234.144
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.824.245.417.846	779.992.083.651
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		487.980.079.851	53.174.551.512
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.336.265.337.995	726.817.532.139
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>110.662.463.758</b>	<b>107.890.497.768</b>
1. Nguồn kinh phí	431		110.662.463.758	107.890.497.768
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>13.360.146.995.062</b>	<b>11.785.615.212.321</b>

Mai Văn Dực  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huấn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 10 năm 2020

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

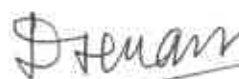
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	469.649.707.798	549.745.663.803	1.714.752.804.756	1.528.415.393.557
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		469.649.707.798	549.745.663.803	1.714.752.804.756	1.528.415.393.557
3. Giá vốn hàng bán	11	24	455.507.196.561	485.059.133.465	1.650.028.649.633	1.349.058.275.841
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		14.142.511.237	64.686.530.338	64.724.155.123	179.357.117.716
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.836.004.203.678	105.341.847.370	2.680.635.540.560	322.505.580.121
6. Chi phí tài chính	22	26	(305.117.584.607)	9.226.064.102	(254.552.511.345)	(751.158.809)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.247.328.509	2.976.807.044	76.953.836.045	16.157.129.710
7. Chi phí bán hàng	25		1.269.083.583	158.000.000	2.037.355.138	348.000.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	1.058.399.547.913	54.676.285.208	1.332.701.020.974	90.761.328.184
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26)	30		1.095.595.668.026	105.968.028.398	1.665.173.830.916	411.504.528.462
10. Thu nhập khác	31	28	4.250.020.394	547	4.530.950.335	62.279.826.630
11. Chi phí khác	32	28	18.152	-	7.445.179	2.272.930
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		4.250.002.242	547	4.523.505.156	62.277.553.700
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.099.845.670.268	105.968.028.945	1.669.697.336.072	473.782.082.162
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	220.471.314.922	5.661.061.116	333.431.998.077	50.590.970.561
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		879.374.355.346	100.306.967.829	1.336.265.337.995	423.191.111.601



**Mai Văn Dực**  
 Người lập biểu



**Đặng Thanh Huân**  
 Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 21 tháng 10 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020</b>	<b>Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1.669.697.336.072</b>	<b>473.782.082.162</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	24.773.011.235	37.348.140.188
Các khoản dự phòng	03	918.254.446.525	(57.259.745.310)
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	15.065.582.005	154.014.243
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.680.756.787.599)	(355.836.350.812)
Chi phí lãi vay	06	76.953.836.045	16.157.129.710
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(309.395.242)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>23.987.424.283</b>	<b>114.035.874.939</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(451.746.503.128)	(238.151.697.749)
Tăng hàng tồn kho	10	(100.108.380.065)	(109.512.618.548)
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	197.496.447.667	120.253.559.707
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.364.950.528)	3.530.168.882
Tiền lãi vay đã trả	14	(80.959.283.238)	(13.192.716.071)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39.835.384.486)	(85.985.788.589)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	3.977.821.779	187.985.232
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.841.155.789)	(5.748.504.514)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(451.393.963.505)</b>	<b>(214.583.736.711)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.198.244.264)	(3.867.757.143)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	52.449.618.365
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.229.280.056.923)	(2.601.538.070.623)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.480.458.149.618	2.507.612.446.944
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(873.627.828.372)	(265.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	3.099.366.966.554	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	120.477.028.653	284.803.304.032
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.596.196.015.266</b>	<b>(25.540.458.425)</b>

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.227.583.261.396	1.145.619.386.822
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.407.031.245.923)	(754.957.947.171)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(88.347.766.040)	(441.699.514.800)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(267.795.750.567)</b>	<b>(51.038.075.149)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	<b>50</b>	<b>877.006.301.194</b>	<b>(291.162.270.285)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	<b>60</b>	<b>817.917.514.549</b>	<b>680.618.386.214</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	<b>61</b>	<b>616.177.669</b>	<b>(559.262.295)</b>
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	<b>70</b>	<b>1.695.539.993.412</b>	<b>388.896.833.634</b>

**Mai Văn Dục**  
Người lập biểu

**Đặng Thanh Huân**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 10 năm 2020

## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

### **Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng Công ty"), trước đây là Tổng Công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 992/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Ngày 18 tháng 3 năm 2005, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 56/2005/QĐ-TTg về việc phê duyệt Đề án thí điểm cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam. Hoạt động của Tổng Công ty dưới hình thức Tổng Công ty cổ phần đã được đăng ký lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014768 ngày 01 tháng 12 năm 2006 và sửa đổi lần thứ 10 ngày 01 tháng 08 năm 2019. Tổng Công ty có mã số doanh nghiệp là 0100105616.

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

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

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

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

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

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

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty là xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

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

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

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, Tổng Công ty có 06 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Ban Điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh; và
6. Ban Điều hành Dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng quý 3/2020**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2020, báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 3 năm 2020 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2019.



## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2020**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng quý 3/2020**

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

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

Báo cáo tài chính riêng được lập riêng cho Tổng Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty quý 3 năm 2020 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ.

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

### **Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 3/2020.

### **Ước tính kế toán**

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt

động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

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

##### ***Đầu tư vào công ty con***

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

##### ***Góp vốn liên doanh***

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

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

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

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30
Máy móc, thiết bị	2 - 6
Phương tiện vận tải	4 - 7
Thiết bị văn phòng	4 - 10
Tài sản khác	2 - 4

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

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

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

#### **Bất động sản đầu tư**

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

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

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa và vật kiến trúc	10-47

#### **Thuê hoạt động**

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

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

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

#### **Các khoản trả trước**

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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### **Doanh thu bán hàng**

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

- (a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán quý 3/2020 của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

**Lãi tiền gửi**

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

**Lãi từ các khoản đầu tư**

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

### **Chi phí đi vay**

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

### **Ngoại tệ**

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

### **Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán quý 3/2020. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

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

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Tiền mặt	4.135.823.881	3.828.570.971
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	410.654.169.531	157.988.943.578
Các khoản tương đương tiền (i)	1.280.750.000.000	656.100.000.000
	<u><b>1.695.539.993.412</b></u>	<u><b>817.917.514.549</b></u>

(i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

\* Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>30/09/2020</u>		<u>01/01/2020</u>	
	Giá gốc	VND Giá trị ghi sổ	Giá gốc	VND Giá trị ghi sổ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.207.396.005.104</b>	<b>1.057.396.005.104</b>	<b>702.747.534.246</b>	<b>702.747.534.246</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	907.396.005.104	757.396.005.104	676.500.000.000	676.500.000.000
- Trái phiếu (i)	300.000.000.000	300.000.000.000	26.247.534.246	26.247.534.246
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>
- Trái phiếu			300.000.000.000	300.000.000.000

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 thể hiện giá trị trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (một công ty con của Tổng Công ty) phát hành với kỳ hạn 24 tháng. Lãi suất năm đầu tiên là 11%, năm thứ 2 điều chỉnh theo lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại Agribank cộng 4% nhưng không thấp hơn 11%. Gốc và lãi trái phiếu được thanh toán tại thời điểm đáo hạn hoặc mỗi trái phiếu có thể chuyển đổi thành 10 cổ phiếu phổ thông theo tỷ lệ quyền chuyển đổi là 1:10.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2020 (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 09a-DN**

**\* Đầu tư góp vốn vào công ty con**

	30/09/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (II)	880.000.000.000	-	-	600.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc (II)	421.374.460.606	44.452.886	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (I)	366.135.007.633	-	951.951.026.000	366.135.007.633	-	878.724.018.319
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (II)	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (I)	192.800.000.000	118.884.930.772	422.232.000.000	192.800.000.000	114.944.736.892	231.360.000.000
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ (II)	137.568.882.884	-	-	103.995.575.522	-	-
Công ty Cổ phần VIMECO (I)	126.151.411.830	-	113.099.800.000	126.151.411.830	-	120.297.060.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (II)	110.000.000.000	6.082.824.552	-	110.000.000.000	7.083.380.479	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (I)	65.709.154.062	-	66.708.000.000	65.709.154.062	-	60.588.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (II)	65.000.000.000	-	-	65.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (I)	63.629.128.791	-	53.591.349.600	63.629.128.791	-	86.010.810.600
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (II)	51.589.090.505	30.850.753.756	-	51.589.090.505	28.478.922.840	-
Công ty CP Boo nước sạch sapa (II)	50.490.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (I)	49.000.000.000	-	26.950.000.000	49.000.000.000	-	33.810.000.000
Công ty Cổ phần Viwaco (I)	42.880.769.436	-	358.785.000.000	42.880.769.436	-	350.880.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (II)	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex (II)	22.666.520.900	22.666.520.900	-	22.666.520.900	22.666.520.900	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (II)	14.402.806.485	5.032.509.256	-	14.402.806.485	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (II)	12.270.541.550	-	-	4.770.541.550	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (II)	10.200.000.000	8.904.560.321	-	10.200.000.000	8.822.241.560	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16 (II)	8.565.440.415	8.565.440.415	-	8.565.440.415	8.565.440.415	-
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam (II)	8.440.856.790	2.162.165.548	-	8.440.856.790	2.228.368.885	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng (II)	8.313.000.000	8.313.000.000	-	8.313.000.000	8.313.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (I)	6.799.399.132	6.799.399.132	1.683.000.000	6.799.399.132	6.799.399.132	2.805.000.000
Công ty Xây dựng số 4 (II)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (I)	-	-	-	55.705.715.270	-	49.680.000.000
	<b>2.940.986.471.019</b>	<b>221.806.557.538</b>		<b>2.203.754.418.321</b>	<b>211.402.011.103</b>	



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

	<b>30/09/2020</b>			<b>01/01/2020</b>		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>						
Công ty Cổ phần XI măng Cẩm Phả (II)	600.000.000.000	255.801.138.362	-	600.000.000.000	280.395.209.889	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (II)	104.227.700.000	-	-	104.227.700.000	-	-
Công ty cổ phần xây dựng số 9 (I)	55.705.715.270	-	21.600.000.000	-	-	-
Công ty TNHH phát triển hạ tầng đô thị Vinh Phúc (II)	46.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (I)	40.833.913.053	40.833.913.053	765.000.000	40.833.913.053	40.833.913.053	255.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (I)	23.503.462.411	-	22.201.488.000	23.503.462.411	-	21.992.040.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (I)	13.260.000.000	-	20.287.800.000	13.260.000.000	-	70.278.000.000
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (II)	-	-	-	340.269.000.000	340.269.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex (I)	-	-	-	137.534.600.000	-	872.058.096.000
	<b>883.530.790.734</b>	<b>296.635.051.415</b>	<b>1.259.628.675.464</b>	<b>661.498.122.942</b>		
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (I)	52.445.713.907	-	57.690.281.000	52.445.713.907	-	59.788.159.480
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (II)	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vina - Sanwa (II)	25.005.670.788	25.005.670.788	-	25.005.670.788	8.518.263.957	-
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (I)	24.000.000.000	3.120.000.000	20.880.000.000	24.000.000.000	-	16.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung (II)	3.450.000.000	-	-	3.450.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (I)	362.205.882	175.005.882	70.200.000	362.205.882	-	825.000.000
	<b>145.263.590.577</b>	<b>68.300.676.670</b>		<b>145.263.590.577</b>	<b>48.518.263.957</b>	

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 cần được trình bày.

- (I) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng quý 3/2020 và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc niên độ kế toán do chưa có đủ cơ sở để xác định giá giao dịch cổ phiếu của các đơn vị theo hướng dẫn liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các công ty này.

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

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.466.156.925.054	1.752.986.719.361
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	702.738.713.595	737.614.567.734
- Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	99.707.815.143	130.289.000.747
- Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội	88.529.271.639	88.529.271.639
- Ban Quản lý Dự án 2 - Gói thầu PK1B dự án xây dựng Quốc lộ 3 mới và mạng lưới đường bộ đoạn Hà Nội - Thái Nguyên	68.992.640.846	68.992.640.846
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovind	67.675.160.140	60.078.035.873
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam	56.521.932.826	83.575.765.884
- Công ty Cổ phần Landmark Holding	36.242.687.482	36.242.687.482
- Các khoản phải thu từ khách hàng khác	345.748.703.383	547.664.749.156
Phải thu ngắn hạn khách hàng từ các bên liên quan (thuyết minh số 30)	273.470.662.830	143.020.602.257
	<b><u>1.739.627.587.884</u></b>	<b><u>1.896.007.321.618</u></b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Trả trước cho người bán	262.426.481.169	250.113.165.333
- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina 2	27.419.000.000	27.419.000.000
- Hội đồng giải phóng mặt bằng huyện Thạch Thất - Hà Nội	24.297.167.796	24.297.167.796
- Công ty cổ phần Siêu Tuệ	23.951.268.065	23.967.268.065
- Công ty cổ phần vật tư thiết bị An Toàn Giao Thông Quang Tuyên	21.394.014.844	21.433.014.844
- Công ty cổ phần thương mại và đầu tư công trình Thăng Long	16.839.052.268	16.852.052.268
- Trung tâm phát triển quỹ đất - Huyện Từ Liêm, Hà Nội	10.305.444.515	10.305.444.515
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	138.220.533.681	125.839.217.845
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (thuyết minh số 30)	1.694.134.845.060	1.200.274.214.369
	<b><u>1.956.561.326.229</u></b>	<b><u>1.450.387.379.702</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cho vay ngắn hạn khác	33.749.830.485	52.244.798.829
Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan ( <i>thuyết minh số 30</i> )	829.948.386.684	50.648.386.684
Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng	727.465.636.139	649.307.010.865
	<u>1.591.163.853.308</u>	<u>752.200.196.378</u>

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
				VND	VND
<b>Dài hạn</b>					
Công ty Cổ phần XI măng Cẩm Phà (I)	USD	1,5%/năm	2021	830.570.636.139	1.065.287.010.865
Công ty CP Đầu tư APEC Holding	VND	10,5%/năm	2023	2.359.500.000	
				<u>832.930.136.139</u>	<u>1.065.287.010.865</u>
Cho vay đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng				727.465.636.139	649.307.010.865
				<u>105.464.500.000</u>	<u>415.980.000.000</u>

- (I) Là khoản cho Công ty cổ phần XI măng Cẩm Phà vay không có tài sản đảm bảo theo hợp đồng vay VCG số 1 ngày 24/10/2013 và kết thúc hợp đồng vay là 29/11/2021. Số dư gốc của khoản vay bằng ngoại tệ tại ngày 30/09/2020 là: 35.971.010,66 USD. Lãi suất cho vay là 1,5%/năm

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác là các doanh nghiệp	823.887.571.014	783.091.387.334
Phải thu về lãi tiền gửi, trái phiếu, cho vay	268.108.556.283	281.504.200.916
Phải thu về cổ tức	79.745.767.185	79.745.767.185
Phải thu khác	177.012.447.497	136.188.742.165
	<u>1.348.754.341.979</u>	<u>1.280.530.097.600</u>
<b>Phải thu khác từ các bên liên quan</b> (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	<u>224.214.372.044</u>	<u>209.455.022.606</u>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh liên quan đến hoạt động xây lắp	244.536.697.950	144.761.324.517
Chi phí sản xuất kinh doanh liên quan đến hoạt động bất động sản	836.109.947.516	835.776.940.884
	<u>1.080.646.645.466</u>	<u>980.538.265.401</u>

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

	01/01/2020	Số đã cấn trừ trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2020
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	8.190.407.036	-		8.190.407.036
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.570.182.295	374.197.603	3.724.244.764	6.920.229.456
Thuế giá trị gia tăng			485.161.921	485.161.921
	<b>11.760.589.331</b>	<b>374.197.603</b>	<b>4.209.406.685</b>	<b>15.595.798.413</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2020
Thuế giá trị gia tăng	13.075.918.810	170.105.356.331	183.181.275.141	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.143.681.360	333.431.998.077	35.350.253.729	332.225.425.708
Thuế thu nhập cá nhân	2.080.835.661	4.713.312.656	5.050.021.039	1.744.127.278
Tiền thuê đất và sử dụng đất phi nông nghiệp	-	4.322.569.575	987.098.488	3.335.471.087
	<b>49.300.435.831</b>	<b>512.573.236.639</b>	<b>224.568.648.397</b>	<b>337.305.024.073</b>

**12. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số tại 01/01/2020	141.867.260.685	7.951.780.284	32.993.022.479	10.288.093.395	181.029.050	193.281.185.893
Tăng trong năm				1.066.727.272		1.066.727.272
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành						-
Giảm do góp vốn vào công ty con	(4.983.413.023)					(4.983.413.023)
Phân loại lại	126.029.050	2.247.550.942		(2.247.550.942)	(126.029.050)	-
Giảm khác	(15.506.347.000)	(1.117.929.545)		(107.830.500)	(55.000.000)	(16.787.107.045)
<b>Số tại 30/09/2020</b>	<b>121.503.529.712</b>	<b>9.081.401.681</b>	<b>32.993.022.479</b>	<b>8.999.439.225</b>	<b>-</b>	<b>172.577.393.097</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số tại 01/01/2020	97.891.925.574	7.772.196.806	23.972.476.951	9.128.092.407	181.029.050	138.945.720.788
Khấu hao trong năm	1.791.803.057	134.504.511	1.425.483.910	208.734.982		3.560.526.460
Giảm do góp vốn vào công ty con	(4.656.294.612)					(4.656.294.612)
Phân loại lại	126.029.050	1.600.563.343	(36.515.099)	(1.564.048.244)	(126.029.050)	-
Giảm khác	(15.506.347.000)	(549.179.545)		(89.961.500)	(55.000.000)	(16.200.488.045)
<b>Số tại 30/09/2020</b>	<b>79.647.116.069</b>	<b>8.958.085.115</b>	<b>25.361.445.762</b>	<b>7.682.817.645</b>	<b>-</b>	<b>121.649.464.591</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2020	43.975.335.111	179.583.478	9.020.545.528	1.160.000.988	-	54.335.465.105
Tại ngày 30/09/2020	41.856.413.643	123.316.566	7.631.576.717	1.316.621.580	-	50.927.928.506

**13. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số tại 01/01/2020	9.627.543.200	762.736.829.950	772.364.373.150
Tăng trong kỳ		131.516.992	131.516.992
<b>Số tại 30/09/2020</b>	<b>9.627.543.200</b>	<b>762.868.346.942</b>	<b>772.495.890.142</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số tại 01/01/2020	5.012.325.641	348.066.057.619	353.078.383.260
Trích khấu hao	136.215.814	21.076.268.961	21.212.484.775
<b>Số tại 30/09/2020</b>	<b>5.148.541.455</b>	<b>369.142.326.580</b>	<b>374.290.868.035</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2020	<b>4.615.217.559</b>	<b>414.670.772.331</b>	<b>419.285.989.890</b>
Tại ngày 30/09/2020	<b>4.479.001.745</b>	<b>393.726.020.362</b>	<b>398.205.022.107</b>

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

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	171.848.165.644	150.404.883.584
Nhà ở CBCNV trạm nghiên cứu XI măng Cẩm Phả		17.024.294.754
Các dự án khác	6.844.939.802	17.829.225.541
	<b>178.693.105.446</b>	<b>185.258.403.879</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2020 VND Giá trị	01/01/2020 VND Giá trị
Phải trả người bán ngắn hạn	491.552.231.316	579.379.584.132
- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina2	108.263.547.689	135.407.484.584
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	82.829.434.266	84.791.109.066
- Công ty cổ phần Việt Vương	45.378.140.222	58.216.091.036
- Phải trả cho các đối tượng khác	255.081.109.139	300.964.899.446
Phải trả người bán cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	901.622.858.016	1.045.418.743.229
	<b>1.393.175.089.332</b>	<b>1.624.798.327.361</b>

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

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	311.734.620.633	406.574.459.101
- Công ty Cổ phần du lịch Xuân Thiều	122.146.617.463	115.808.260.710
- Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 7	22.896.390.177	62.494.833.177
- Công ty Cổ phần Phát triển công - Dự án Bàu Bàng		33.580.000.000
- Công ty Hyundai Engineering		30.830.263.303
- BQL DA đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp TP Hà Nội	66.000.000.000	
- Khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinata nộp tiền theo tiến độ	794.059.979	21.016.481.631
- Người mua trả tiền trước khác	99.897.553.014	142.844.620.280
Người mua trả tiền trước ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	813.008.021.891	645.804.821.762
	<u><b>1.124.742.642.524</b></u>	<u><b>1.052.379.280.863</b></u>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Chi phí xây dựng trích trước	293.549.876.430	293.918.578.783
Lãi vay phải trả	963.673.330	4.969.120.523
Chi phí phải trả khác	1.996.102.179	849.638.195
	<u><b>296.509.651.939</b></u>	<u><b>299.737.337.501</b></u>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	31.279.385.753	30.121.560.776
	<u><b>31.279.385.753</b></u>	<u><b>30.121.560.776</b></u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	300.862.676.782	269.356.360.101
	<u><b>300.862.676.782</b></u>	<u><b>269.356.360.101</b></u>

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	<u>01/01/2020</u>		<u>Trong kỳ</u>	<u>30/09/2020</u>
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngắn hạn ngân hàng	908.548.146.897	1.159.105.975.271	1.389.290.987.761	678.363.134.407
Vay ngắn hạn các bên liên quan		33.000.000.000		33.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	5.390.442.849	181.687.732.357	1.628.559.194	185.449.616.012
	<u><b>913.938.589.746</b></u>	<u><b>1.373.793.707.628</b></u>	<u><b>1.390.919.546.955</b></u>	<u><b>896.812.750.419</b></u>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	488.830.839.199	35.477.286.125	17.740.258.162	506.567.867.162
	<u><b>488.830.839.199</b></u>	<u><b>35.477.286.125</b></u>	<u><b>17.740.258.162</b></u>	<u><b>506.567.867.162</b></u>
<b>Trong đó:</b>				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	5.390.442.849			185.449.616.012
- Số phải trả sau 12 tháng	483.440.396.350			321.118.251.150

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	392.911.867.089	134.330.264.530
Cố tức phải trả	267.566.159.294	90.887.521.534
Phải trả Nhà nước tiền sử dụng đất Dự án HH	141.786.729.072	141.786.729.072
Phải trả lãi trả chậm các Nhà thầu phụ thực hiện Dự án Bắc An Khánh	65.573.831.468	62.702.708.583
Phải trả liên quan đến nghĩa vụ bảo hành Dự án N05	31.100.379.023	32.946.158.657
Phải trả liên quan đến - Hạ tầng ô đất 03, 04A Dự án Trung Hòa Nhân Chính	26.066.785.920	26.066.785.920
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	134.804.375.699	53.943.965.497
	<b><u>1.059.810.127.565</u></b>	<b><u>542.664.133.793</u></b>
<b>Phải trả khác các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	<b><u>152.289.573.683</u></b>	<b><u>58.334.575.951</u></b>



**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Quỹ đầu tư và phát triển VND</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND</b>	<b>Nguồn kinh phí VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>801.028.234.144</b>	<b>779.992.083.651</b>	<b>107.890.497.768</b>	<b>6.461.122.447.563</b>
Lợi nhuận trong kỳ				1.336.265.337.995		1.336.265.337.995
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi				(26.000.000.000)		(26.000.000.000)
Chia cổ tức				(265.026.403.800)		(265.026.403.800)
Nguồn kinh phí được cấp trong kỳ					3.977.821.779	3.977.821.779
Chi sự nghiệp					(1.205.855.789)	(1.205.855.789)
Trả thù lao thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách				(985.600.000)		(985.600.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.417.106.730.000</b>	<b>355.104.902.000</b>	<b>801.028.234.144</b>	<b>1.824.245.417.846</b>	<b>110.662.463.758</b>	<b>7.508.147.747.748</b>

**22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 3/2020**

**Ngoại tệ các loại**

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Đô la Mỹ (USD)	2.764.640,41	292.582,86
Yên Nhật (JPY)	53.209,00	57.548,00
Euro (EUR)	368,95	402,96

**Tài sản thuê ngoài**

Chi tiết các hợp đồng thuê đất như sau:

Vị trí đất thuê	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thời hạn thuê	Thời gian bắt đầu thuê	Tiền thuê một năm (VND)
34 Láng Hạ, Hà Nội	2.713,9	50 năm	01/01/2004	2.383.243.908
Trung tâm thời trang, khu THNC Hà Nội	3.467,5	40 năm	13/06/2000	1.442.069.795
Phú Cường, Sóc Sơn, Hà Nội	8.436,0			186.013.800
Vinata (Khuất Duy Tiến), Hà Nội	2.900,6	40 năm	13/06/2000	566.950.954
Số 2 Láng Hạ, Hà Nội	2.043,0	20 năm	21/08/2001	326.107.764
47 Điện Biên Phủ, TP Hồ Chí Minh	456,0	50 năm	01/12/2006	127.923.168
				<u>5.032.309.389</u>

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

	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020</u>	<u>Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019</u>
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.361.919.302.927	973.960.489.214
Doanh thu kinh doanh bất động sản	183.222.295.496	387.623.401.181
Doanh thu hoạt động giáo dục		114.265.200.258
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	168.023.653.722	46.451.565.430
Doanh thu khác	1.587.552.611	6.114.737.474
	<u>1.714.752.804.756</u>	<u>1.528.415.393.557</u>

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

	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020</u>	<u>Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.366.689.995.535	959.570.060.072
Giá vốn kinh doanh bất động sản	115.315.000.376	256.299.501.957
Giá vốn hoạt động giáo dục		86.611.537.842
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	168.023.653.722	46.451.551.110
Giá vốn khác	-	125.624.860
	<u>1.650.028.649.633</u>	<u>1.349.058.275.841</u>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
Lợi nhuận được chia từ các bên liên quan	3.747.000.000	194.315.255.200
Lãi tiền gửi, cho vay	75.730.092.587	120.659.524.397
Lãi chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	2.597.526.979.977	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.493.022.304	5.905.559.538
Doanh thu tài chính khác	1.138.445.692	1.625.240.986
	<b>2.680.635.540.560</b>	<b>322.505.580.121</b>
(i) Trong kỳ, Tổng Công ty đã thoái toàn bộ vốn sở hữu tại Công ty cổ phần đầu tư và phát triển năng lượng Vinaconex (Mã chứng khoán VCP), Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh và công ty TNHH MTV giáo dục Phúc Yên.		

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	76.953.836.045	16.157.129.710
Lỗ chênh lệch tỷ giá (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(334.676.112.379)	(22.725.859.389)
Chi phí tài chính khác	752.568.892	805.632.844
	<b>(254.552.511.345)</b>	<b>(751.158.809)</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	62.346.107.869	44.263.904.718
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.860.987.091	6.613.750.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.260.842.102	8.293.681.759
Chi phí thuế, phí và lệ phí	701.356.152	4.207.987.971
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.609.340.604	4.411.430.599
Chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.241.184.896.363	8.773.644.409
Chi phí khác	17.737.490.793	14.196.927.861
	<b>1.332.701.020.974</b>	<b>90.761.328.184</b>

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành Dự án N05		61.111.863.613
Các khoản khác	4.530.950.335	1.167.963.017
	<b>4.530.950.335</b>	<b>62.279.826.630</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản khác	7.445.179	2.272.930
	<b>7.445.179</b>	<b>2.272.930</b>

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

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	333.431.998.077	50.590.970.561
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>333.431.998.077</b>	<b>50.590.970.561</b>

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

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	1.669.697.336.072	473.782.082.162
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(3.747.000.000)	(213.201.035.140)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.209.654.315	5.909.034.024
Các khoản điều chỉnh khác		
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>1.667.159.990.387</b>	<b>266.490.081.046</b>
- Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	1.667.159.990.387	239.419.624.556
- Thu nhập chịu thuế suất ưu đãi 10%		27.070.456.490
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>333.431.998.077</b>	<b>50.590.970.561</b>

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

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

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
<b>Doanh thu xây lắp và cung cấp hàng hoá, dịch vụ</b>	<b>331.012.054.650</b>	<b>164.810.761.503</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	180.444.481.671	54.025.981.352
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	72.414.176.899	-
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	909.000.000	73.589.076.363
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	31.632.827.101	20.821.543.363
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	26.306.632.666	633.898.568
Công ty cổ phần Đầu tư và dịch vụ đô thị Việt Nam	5.050.000.000	50.000.000
Công ty cổ phần Bào nước sạch Sapa	10.702.012.503	
Bán hàng cho công ty liên quan khác	3.552.923.810	15.690.261.857
<b>Mua hàng hoá, dịch vụ</b>	<b>1.011.150.291.128</b>	<b>844.687.662.764</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	843.343.593.801	602.784.196.360
Công ty cổ phần xây dựng số 9	48.473.960.553	20.837.756.203
Công ty Cổ phần VIMECO	18.906.441.505	44.046.992.116
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	27.452.318.326	2.697.144.760
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	1.197.041.698	6.198.551.722
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	3.018.848.015	6.517.787.400
Công ty cổ phần Vinaconex Cơ điện	49.978.878.835	
Mua hàng từ các bên liên quan khác	18.779.208.395	161.605.234.203

	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
<b>Thu nhập từ cổ tức</b>	<b>3.747.000.000</b>	<b>242.315.255.200</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư		48.000.000.000
Công ty Cổ phần Viwaco		40.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2		36.613.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex		31.943.520.000
Công ty Cổ phần VIMECO		30.845.400.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng		15.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1		7.939.459.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex		7.350.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất		5.875.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25		6.120.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9		3.888.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	375.000.000	2.775.000.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	2.652.000.000	2.652.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12		2.513.376.000
Công ty cổ phần EVN Quốc tế	720.000.000	
	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019
	VND	VND
<b>Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm</b>	<b>26.093.242.421</b>	<b>51.609.999.299</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	9.611.735.572	13.745.906.818
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn		12.597.876.326
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	16.481.506.849	5.063.013.699
Công ty cổ phần bất động sản Vinaconex		1.845.505.681
Công ty liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh		17.944.142.741
Công ty cổ phần xây dựng số 16		413.554.034
<b>Góp vốn</b>	<b>888.937.767.968</b>	<b>408.995.575.522</b>
Công ty cổ phần Bào nước sạch Sapa	50.490.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	7.500.000.000	
Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc	421.374.460.606	
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ	33.573.307.362	103.995.575.522
Công ty TNHH MTV Giáo dục Phúc Yên	50.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Vinaconex đầu tư	280.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH phát triển hạ tầng đô thị Vinh Phúc	46.000.000.000	
Công ty cổ phần cơ điện Vinaconex		65.000.000.000
<b>Vay</b>	<b>33.000.000.000</b>	
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ	33.000.000.000	

**Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>273.470.662.830</b>	<b>143.020.602.257</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	166.201.799.312	52.451.038.929
Công ty TNHH Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội	62.547.905.761	61.548.005.761
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	16.351.019.430	16.351.019.430
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch Vụ đô thị VN	5.500.000.000	
Công ty cổ phần xây dựng số 9	4.384.807.109	3.354.554.183
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện Miền Bắc 2	3.965.764.829	218.010.441
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	3.885.729.446	2.808.755.749
Công ty cổ phần xây dựng số 1	3.296.108.770	929.722.300
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	3.099.475.801	2.250.826.167
Công ty xây dựng số 4	36.984.638	
Các bên liên quan khác	4.201.067.734	3.108.669.297
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1.694.134.845.060</b>	<b>1.200.274.214.369</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	593.082.632.618	97.529.975.674
Công ty cổ phần xây dựng số 12	578.762.155.069	578.285.722.546
Công ty cổ phần xây dựng số 9	180.193.468.800	170.441.214.568
Công ty cổ phần cơ điện Vinaconex	179.747.519.527	183.832.557.085
Công ty cổ phần VIMECO	87.446.657.822	92.682.570.041
Công ty cổ phần xây dựng số 1	42.563.794.980	48.833.848.794
Công ty cổ phần Xây dựng 16	20.827.045.441	20.647.027.539
Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex	7.248.285.721	5.045.801.372
Công ty cổ phần Vinaconex Sài Gòn	1.358.873.130	215.179.480
Các bên liên quan khác	2.904.411.952	2.760.317.270
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>829.948.386.684</b>	<b>50.648.386.684</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	595.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	144.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	25.000.000.000	
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	19.066.036.193	19.066.036.193
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	16.898.252.588	16.898.252.588
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	13.551.097.903	13.551.097.903
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex	10.000.000.000	
Công ty cổ phần cơ điện Vinaconex	5.300.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	1.133.000.000	1.133.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>830.570.636.139</b>	<b>1.065.287.010.865</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	830.570.636.139	1.065.287.010.865
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>224.214.372.044</b>	<b>209.455.022.606</b>
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	76.620.281.229	57.138.774.380
Công ty xây dựng số 4	71.503.820.378	71.503.820.378
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	48.434.743.200	48.434.743.200
Công ty cổ phần xây dựng số 9	14.339.374.841	14.339.374.841
Công ty cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	6.317.569.791	6.312.429.853
Công ty cổ phần cơ điện Vinaconex	80.592.970	50.730.303
Các bên liên quan khác	6.917.989.635	11.675.149.651

