

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8**  
Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7,  
phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 31

228-C  
CÔNG TY  
KIỂM HỮU  
N VÀ D  
T NA  
ẤY -

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch (*)
Ông Vũ Duy Hậu	Thành viên (*)
Bà Vũ Tường Vy	Thành viên – Không điều hành (*)
Ông Vũ Ngọc Chính	Thành viên – Không điều hành (Miễn nhiệm ngày 25/5/2022)
Ông Hoàng Biên Cương	Thành viên (*)
Bà Lý Thanh Hằng	Thành viên hội HĐQT độc lập (Bỏ nhiệm ngày 25/5/2022)

(\*) Bỏ nhiệm lại từ ngày 25/5/2022

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Vũ Duy Hậu	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 29/9/2022)
Ông Hoàng Biên Cương	Phó Tổng giám đốc (i)
Ông Vũ Ngọc Triu	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 29/9/2022)
Ông Lê Văn Lực	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 29/9/2022)

(i) Bỏ nhiệm ngày 29/9/2022 và miễn nhiệm ngày 1/3/2023

#### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*(tiếp theo)*

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

*Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,*

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8**



**Vũ Duy Hậu**

**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2023*

Số: 203.04 - 23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2023

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây lắp Constrexim số 8

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây lắp Constrexim số 8 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18/3/2023, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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.

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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
(tiếp theo)

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.



\_\_\_\_\_  
**Ngô Bá Duy**  
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2023-034-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

\_\_\_\_\_  
**Phạm Thị Hiền**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2449-2023-034-1

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>106.334.231.955</b>	<b>73.086.031.249</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>9.134.427.854</b>	<b>5.918.499.948</b>
1 Tiền	111	V.1	9.134.427.854	5.918.499.948
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>80.288.837.523</b>	<b>48.215.103.331</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	38.802.159.684	18.715.013.303
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.272.727	35.000.000
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	41.485.405.112	29.465.090.028
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>15.197.122.252</b>	<b>17.518.316.064</b>
1 Hàng tồn kho	141		15.197.122.252	17.518.316.064
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.713.844.326</b>	<b>1.434.111.906</b>
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.713.844.326	1.434.111.906
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.045.735.951</b>	<b>6.861.537.221</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>1.000.000.000</b>
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.4	-	1.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>550.213.046</b>	<b>665.889.728</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	550.213.046	665.889.728
- Nguyên giá	222		2.999.406.675	2.999.406.675
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.449.193.629)	(2.333.516.947)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.495.522.905</b>	<b>5.195.647.493</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	4.495.522.905	5.195.647.493
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>111.379.967.906</b>	<b>79.947.568.470</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>83.326.361.012</b>	<b>52.363.487.876</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>81.626.814.432</b>	<b>51.366.674.328</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	442.131.263	442.131.263
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	22.968.177.961	10.024.033.885
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	85.979.400	20.495.052
4 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	267.400.000	-
5 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12	223.402.169	252.775.347
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	39.108.991.306	29.624.110.851
7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	18.411.896.528	10.880.692.125
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		118.835.805	122.435.805
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.699.546.580</b>	<b>996.813.548</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.12	682.386.580	21.653.548
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.13	1.017.160.000	975.160.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>28.053.606.894</b>	<b>27.584.080.594</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>28.053.606.894</b>	<b>27.584.080.594</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.084.260.000	22.084.260.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		22.084.260.000	22.084.260.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		2.828.703.600	2.828.703.600
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		921.520.000	921.520.000
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		1.239.310.379	1.239.310.379
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		979.812.915	510.286.615
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		510.286.615	462.979.955
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		469.526.300	47.306.660
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>111.379.967.906</b>	<b>79.947.568.470</b>

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2023

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8**

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Quang Huy

Nguyễn Thị Thu Hoài

Vũ Duy Hậu

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



Mẫu số B 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	92.571.504.437	70.513.648.994
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		92.571.504.437	70.513.648.994
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	88.196.249.312	67.111.777.969
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =10-11)	20		4.375.255.125	3.401.871.025
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.637.437	9.216.569
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	24		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	3.599.338.814	3.173.159.561
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		784.553.748	237.928.033
11 Thu nhập khác	31		-	-
12 Chi phí khác	32	VI.4	158.116.698	157.311.447
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(158.116.698)	(157.311.447)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)	50		626.437.050	80.616.586
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	156.910.750	33.309.926
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		469.526.300	47.306.660
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	212,61	21,42

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy

Nguyễn Thị Thu Hoài



Vũ Duy Hậu

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ kinh doanh</b>				
1	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		92.971.699.695	87.242.206.602
2	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(92.018.638.731)	(80.376.641.991)
3	Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.218.223.692)	(2.448.739.529)
4	Tiền chi trả lãi vay	04		-	-
5	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(91.844.624)	(91.844.624)
6	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		36.057.111	39.968.140
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.002.963.693)	(6.471.053.970)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(4.323.913.934)</b>	<b>(2.106.105.372)</b>
<b>II</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.637.437	9.216.569
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>8.637.437</b>	<b>9.216.569</b>
<b>III</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1	Tiền thu từ đi vay	33		23.720.368.263	13.624.233.137
2	Tiền trả nợ gốc vay	34		(16.189.163.860)	(15.498.979.012)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(521.049.002)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>7.531.204.403</b>	<b>(2.395.794.877)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>3.215.927.906</b>	<b>(4.492.683.680)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>5.918.499.948</b>	<b>10.411.183.628</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.01</b>	<b>9.134.427.854</b>	<b>5.918.499.948</b>

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8

Người lập



Nguyễn Quang Huy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hoài

Tổng Giám đốc



Vũ Duy Hậu

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2261/QĐ-BXD ngày 8/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 01001850677 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2005 và Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 08 ngày 19/6/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 09 ngày 16/2/2023 về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, thì vốn điều lệ của Công ty là: **22.084.260.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ, không trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn).

Hiện tại, cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CX8.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: thi công xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình kỹ thuật hạ tầng, đường dây và trạm biến thế điện, công trình cơ điện lạnh; Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: trang trí nội, ngoại thất công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: đầu tư kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, cho thuê văn phòng và nhà ở; kinh doanh các dịch vụ các khu nhà chung cư cao tầng và văn phòng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Tư vấn xây dựng, kiểm định các công trình xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Kinh doanh cấu kiện bê tông, kinh doanh vật liệu xây dựng; Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: kinh doanh vận chuyển hành khách;
- Vận tải hàng hóa đường bộ, chi tiết: kinh doanh vận tải hàng hóa; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: kinh doanh thương mại vật tư, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, hàng hóa; Hoạt động tư vấn quản lý: quản lý, khai thác, vận hành các dịch vụ các khu nhà chung cư cao tầng và văn phòng./.

**Trụ sở Công ty đặt tại:** Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7, P, Thanh Xuân Bắc, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

### 5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

### 6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2022 là 40 người (tại 31/12/2021 ngày là 37 người).

## II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hằng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, 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.

## III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

### 1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

## IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

### 1. Công cụ tài chính

**Tài sản tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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 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.

### **3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ 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.

### **4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

### **5. Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

### **6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	25
- Máy móc thiết bị	06 - 08
- Phương tiện vận tải	03 - 07

### 7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong một số các bên tham gia.

Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 21/HĐHTKD ngày 31/3/2008 và Phụ lục hợp đồng số 01-2021/PLHĐHTKD ngày 01/4/2021 giữa Công ty và Công ty CP An Đạt. Theo đó, hai Công ty sẽ hợp tác để sản xuất và tiêu thụ sản phẩm cửa nhựa PVC lõi thép gia cường theo công nghệ Châu Âu, trên mỗi sản phẩm đều được in tên của 2 doanh nghiệp. Hợp đồng được thực hiện từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2022 và điều chỉnh lợi nhuận khoán 0%/năm từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/3/2022. Phụ lục Hợp đồng số 01/2022/PLHĐHTKD ngày 01/4/2022 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2022 đến 31/3/2023.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí 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. Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước về thuê hoạt động tài sản cố định, lợi thế kinh doanh, giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và các chi phí trả trước khác.

Lợi thế kinh doanh là giá trị thương hiệu Constrexim được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Chi phí thuê hoạt động tài sản cố định được ghi nhận căn cứ vào số tiền trả trước trong nhiều kỳ kế toán và hợp đồng thuê tài sản, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong vòng 25 năm.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa TSCĐ, chi phí thuê quyền sử dụng nhãn hiệu, chi phí mua lại quyền sử dụng 02 ki ốt C7 Thanh Xuân và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho 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.

### 9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty với bên hợp tác kinh doanh.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

### **10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

### **11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước phí kiểm toán năm và thù lao Hội đồng quản trị năm 2020, căn cứ vào hợp đồng kiểm toán và bảng tính thù lao Hội đồng quản trị năm 2020, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản nhận trước tiền thuê nhà, được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng và số tiền khách hàng đã trả trong nhiều kỳ kế toán. Việc phân bổ từng tháng căn cứ vào số tiền cho thuê từng tháng được quy định trong hợp đồng.

### **13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu hoạt động xây lắp, dịch vụ cho thuê nhà, thu tiền điện, tiền nước và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng và cổ tức, lợi nhuận được chia.

#### *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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ 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; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính; 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 xây dựng*

*Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:*

Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

#### *Doanh thu tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.



Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

### 15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

#### Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của 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.

#### Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Bảng cân đối kế toán

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	28.259.331	40.129.332
Tiền gửi ngân hàng	9.106.168.523	5.878.370.616
<b>Cộng</b>	<b>9.134.427.854</b>	<b>5.918.499.948</b>

#### 2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Kiểm định và Tư vấn xây dựng	13.597.685.337	-	9.731.481.700	-
Công ty CP Constrexim số 9	1.482.103.730	-	1.512.103.730	-
Trường Cao đẳng An ninh nhân dân 1	16.994.000	-	2.056.068.950	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện Thanh Trì	2.538.313.000	-	1.124.524.500	-
Tổng Công ty quản lý bay Việt Nam	2.693.429.048	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tây Hà	1.656.205.803	-	-	-
Tổng Công ty PTHT và Đầu tư tài chính Việt Nam (VIDIFI.,JSC)	4.331.581.830	-	-	-
Công ty TNHH và Công nghệ Sao Việt	1.313.993.295	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn XD Hòa Bình	1.450.419.718	-	-	-
Sở giáo dục và đào tạo Tỉnh Sơn La	1.493.254.000	-	-	-
Các đối tượng khác	8.228.179.923	-	4.290.834.423	-
<b>Cộng</b>	<b>38.802.159.684</b>	<b>-</b>	<b>18.715.013.303</b>	<b>-</b>

b) *Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam	-	35.000.000
Đối tượng khác	1.272.727	-
<b>Cộng</b>	<b>1.272.727</b>	<b>35.000.000</b>

**4. Các khoản phải thu khác**

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) <i>Ngắn hạn</i>	41.485.405.112	-	29.465.090.028	-
<i>Phải thu khác (I)</i>	41.482.405.112	-	29.462.090.028	-
Xí nghiệp Đội Xây lắp tổng hợp số 9	302.882.596	-	845.635.898	-
Ban Quản lý nhà C7 Thanh Xuân	6.945.287.478	-	6.455.593.100	-
Đội Xây lắp tổng hợp số 3	2.835.792.448	-	2.835.792.448	-
Đội Xây lắp tổng hợp số 4 - Chi nhánh 8.2	4.238.162.954	-	4.238.162.954	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Xí nghiệp Xây lắp hạ tầng và cơ giới	6.852.224.287	-	7.116.067.358	-
Xí nghiệp Xây lắp số 5	5.713.444.900	-	1.081.047.419	-
Xí nghiệp Xây lắp số 6	7.376.391.275	-	108.650.690	-
Công trình Nguyễn Duy Long	2.218.331.382	-	2.218.331.382	-
Các đối tượng khác	3.999.887.792	-	4.562.808.779	-
Công ty CP An Đạt (2)	1.000.000.000	-	-	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>3.000.000</b>	-	<b>3.000.000</b>	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	<b>1.000.000.000</b>	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	-	-	<b>1.000.000.000</b>	-
Công ty CP An Đạt (2)	-	-	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>41.485.405.112</b>	-	<b>30.465.090.028</b>	-

(1) Khoản phải thu của các Xí nghiệp, các đội là khoản Công ty trả tiền mua vật tư, nguyên liệu thay cho các đội và xí nghiệp. Sau khi hạng mục hoàn thành, chứng từ của các đội chuyển về, Công ty sẽ thực hiện bù trừ giữa các khoản phải thu khác với phải trả khác của các đội, Xí nghiệp.

(2) Là khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 21/HĐHTKD ngày 31/3/2008 và Phụ lục hợp đồng số 01-2021/PLHĐHTKD ngày 01/4/2021 giữa Công ty và Công ty CP An Đạt. Theo đó, hai Công ty sẽ hợp tác để sản xuất và tiêu thụ sản phẩm của nhựa PVC lõi thép gia cường theo công nghệ Châu Âu, trên mỗi sản phẩm đều được in tên của 2 doanh nghiệp. Hợp đồng được thực hiện từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2022 và điều chỉnh lợi nhuận khoán 0%/năm từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/3/2022. Phụ lục Hợp đồng số 01/2022/PLHĐHTKD ngày 01/4/2022 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2022 đến 31/3/2023.

c) **Phải thu khác là của các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

**5. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	15.197.122.252	-	17.518.316.064	-
<b>Cộng</b>	<b>15.197.122.252</b>	-	<b>17.518.316.064</b>	-

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình Công viên văn hóa, du lịch, khu vui chơi giải trí Kim Quy, Trạm bơm và tuyến ống cấp nước thô bên ngoài nhà máy điện rác Sóc Sơn, Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu Tái định cư phường Trần Phú, quận Hoàng Mai phục vụ giải phóng mặt bằng Công viên tuổi trẻ thủ đô....

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Đơn vị tính: VND	
				Cộng	
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2022	1.418.827.242	466.853.545	1.113.725.888	2.999.406.675	
Mua trong năm	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2022	1.418.827.242	466.853.545	1.113.725.888	2.999.406.675	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2022	811.661.109	466.853.545	1.055.002.293	2.333.516.947	
Khấu hao trong năm	56.953.087	-	58.723.595	115.676.682	
Số dư ngày 31/12/2022	868.614.196	466.853.545	1.113.725.888	2.449.193.629	
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2022	607.166.133	-	58.723.595	665.889.728	
Tại ngày 31/12/2022	550.213.046	-	-	550.213.046	

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022: 1.580.579.433 VND (Tại ngày 31/12/2021: 590.663.069 VND).

**7. Chi phí trả trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	3.457.779.367	3.803.557.303
Lợi thế kinh doanh chờ phân bổ	146.760.000	244.600.000
Chi phí thuê quyền sử dụng nhãn hiệu	226.522.000	310.870.000
Chi phí mua lại quyền sử dụng 02 ki ốt C7 Thanh Xuân	664.461.538	759.384.615
Chi phí khác	-	77.235.575
<b>Cộng</b>	<b>4.495.522.905</b>	<b>5.195.647.493</b>

**8. Phải trả người bán**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8.2	442.131.263	442.131.263	442.131.263	442.131.263
<b>Cộng</b>	<b>442.131.263</b>	<b>442.131.263</b>	<b>442.131.263</b>	<b>442.131.263</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**9. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Ban Quản lý dự án BIIG1 - Tiểu dự án tỉnh Bắc Kạn	-	4.568.571.453
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ba Vì	-	1.830.012.000
Ban Quản lý dự án quận Hoàng Mai	-	1.251.109.682
Công ty TNHH kỹ thuật Quản lý bay	3.426.869.500	-
Cục cảnh sát quản lý trại giam, cơ sở giáo dục bắt buộc, Trường giáo dưỡng	5.284.103.000	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đầm Hà	12.145.780.000	-
Ban Quản lý huyện Sóc Sơn	-	1.043.754.000
Các đối tượng khác	2.111.425.461	1.330.586.750
<b>Cộng</b>	<b>22.968.177.961</b>	<b>10.024.033.885</b>

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2022
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	19.259.330	156.910.750	91.844.624	84.325.456
Thuế TNCN	1.235.722	26.042.533	25.761.665	1.516.590
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	276.698	139.344	137.354
<b>Cộng</b>	<b>20.495.052</b>	<b>186.229.981</b>	<b>120.745.633</b>	<b>85.979.400</b>

**11. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước lương tháng 13 năm 2022	197.400.000	-
Trích trước phí kiểm toán 2022	70.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>267.400.000</b>	<b>-</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**12. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>223.402.169</b>	<b>252.775.347</b>
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	223.402.169	252.775.347
<b>b) Dài hạn</b>	<b>682.386.580</b>	<b>21.653.548</b>
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	682.386.580	21.653.548
<b>Cộng</b>	<b>905.788.749</b>	<b>274.428.895</b>

**13. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>39.108.991.306</b>	<b>29.624.110.851</b>
Kinh phí công đoàn	142.168.673	142.089.162
Phải trả, phải nộp khác	38.966.822.633	29.482.021.689
Cổ tức phải trả	115.770.730	115.770.730
Đội Quản lý cơ giới và hạ tầng - Constrexim 8 (*)	8.414.665.498	6.063.615.571
Xí nghiệp Xây lắp tổng hợp số 9 (*)	4.705.946.752	5.069.446.693
Xí nghiệp Xây lắp số 5 (*)	18.376.853.495	8.581.866.239
Đội Xây lắp tổng hợp số 1 (*)	52.792.063	69.852.606
Xí nghiệp Xây lắp tổng hợp số 6 (*)	882.467.460	1.623.714.910
Trung tâm Tư vấn và Xây lắp công trình (*)	472.142.279	1.083.888.163
Các đối tượng khác (*)	5.946.184.356	6.873.866.777
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.017.160.000</b>	<b>975.160.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.017.160.000	975.160.000
<b>Cộng</b>	<b>40.126.151.306</b>	<b>30.599.270.851</b>

(\*) Phải trả, phải nộp khác cho các xí nghiệp, các đội thể hiện chi phí và thuế đầu vào các hạng mục công trình của các đội và xí nghiệp chuyển về cho Công ty. Sau khi hạng mục hoàn thành, Công ty sẽ thực hiện bù trừ giữa các khoản nợ phải thu khác và phải trả khác của các đội, xí nghiệp.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8**

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022		Trong năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
a) Ngắn hạn					
Vay ngân hàng	10.182.830.528	10.182.830.528	17.380.368.263	9.511.229.860	2.313.692.125
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	10.182.830.528	10.182.830.528	17.380.368.263	9.511.229.860	2.313.692.125
Vay tổ chức và cá nhân	8.229.066.000	8.229.066.000	6.340.000.000	6.677.934.000	8.567.000.000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Trảng An (2)	1.750.000.000	1.750.000.000	3.500.000.000	1.750.000.000	-
Nguyễn Thị Thu Hoài (3)	3.335.000.000	3.335.000.000	2.840.000.000	1.500.000.000	1.995.000.000
Đình Long (3)	1.340.500.000	1.340.500.000	-	200.000.000	1.540.500.000
Bùi Thị Hà Thu (3)	1.062.566.000	1.062.566.000	-	1.627.934.000	2.690.500.000
Nguyễn Thị Việt Hoa (3)	-	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
Đối tượng khác (3)	741.000.000	741.000.000	-	-	741.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.411.896.528</b>	<b>18.411.896.528</b>	<b>23.720.368.263</b>	<b>16.189.163.860</b>	<b>10.880.692.125</b>

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/459/HĐTD ngày 14/12/2021, hạn mức tín dụng 8 tỷ đồng trong đó dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh thanh toán không vượt quá 15 tỷ đồng, hạn mức nêu trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh của Công ty được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2020/459/HĐTD ngày 14/12/2020 sang. Thời hạn cấp tín dụng trong vòng 12 tháng, lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(2) Hợp đồng vay số 04/2022/HTKD/TA-CTR ngày 18/02/2022 với mục đích để tham dự thầu dự thầu EX-17BT thi công trạm bảo trì KM48+774 dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng. Chủ đầu tư: Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam VIDIFI (gói thầu EX - 17BT). Thời hạn vay là 5 tháng (150 ngày), lãi suất 7,5%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(3) Hợp đồng vay có thời hạn từ 01 - 03 tháng, lãi suất 0%, tài sản đảm bảo là toàn bộ nguồn thu, tài sản cố định và thi công công trình.

b) Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

22  
NHIỆM  
DÂN V  
IẾT  
IÂY

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8**

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***15. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư ngày 01/01/2021	22.084.260.000	2.828.703.600	921.520.000	462.979.955	26.297.463.555
Lãi trong năm trước	-	-	-	47.306.660	47.306.660
Số dư ngày 31/12/2021	22.084.260.000	2.828.703.600	921.520.000	510.286.615	26.344.770.215
Lãi trong năm nay	-	-	-	469.526.300	469.526.300
Số dư ngày 31/12/2022	22.084.260.000	2.828.703.600	921.520.000	979.812.915	26.814.296.515

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022	01/01/2022
Vốn góp của các cổ đông	VND	VND
	22.084.260.000	22.084.260.000
<b>Cộng</b>	<b>22.084.260.000</b>	<b>22.084.260.000</b>

TP  
HỮU  
ĐINH  
TY  
/C  
23



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>22.084.260.000</b>	<b>22.084.260.000</b>
Vốn góp đầu năm	22.084.260.000	22.084.260.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	22.084.260.000	22.084.260.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	2.208.426	2.208.426
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.208.426	2.208.426
- Cổ phiếu phổ thông	2.208.426	2.208.426
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.208.426	2.208.426
- Cổ phiếu phổ thông	2.208.426	2.208.426

**Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu**

**e) Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	1.239.310.379	-	-	1.239.310.379
<b>Cộng</b>	<b>1.239.310.379</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.239.310.379</b>

**(\*) Mục đích trích lập quỹ:**

Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia theo vốn tự huy động và được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	88.710.416.312	67.912.015.409
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.861.088.125	2.601.633.585
<b>Cộng</b>	<b>92.571.504.437</b>	<b>70.513.648.994</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	86.647.440.646	66.084.711.585
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.548.808.666	1.027.066.384
<b>Cộng</b>	<b>88.196.249.312</b>	<b>67.111.777.969</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.637.437	9.216.569
<b>Cộng</b>	<b>8.637.437</b>	<b>9.216.569</b>

**4. Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	-	5.471.447
Chi thù lao ban kiểm soát	60.000.000	54.000.000
Chi phí thương hiệu	97.840.000	97.840.000
Chi phí khác	276.698	-
<b>Cộng</b>	<b>158.116.698</b>	<b>157.311.447</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	3.060.404.112	2.748.467.042
Chi phí khấu hao TSCĐ	159.437.457	199.261.740
Thuế, phí, lệ phí	10.128.699	15.908.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358.656.365	203.922.460
Chi phí bằng tiền khác	10.712.181	5.600.000
<b>Cộng</b>	<b>3.599.338.814</b>	<b>3.173.159.561</b>

**6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	51.383.799.009	51.270.324.393
Chi phí nhân công	20.597.571.761	13.466.275.191

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Chi phí khấu hao tài sản cố định	182.356.070	199.261.740
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.246.006.129	8.212.806.667
Chi phí khác bằng tiền	8.302.291.736	6.351.317.455
<b>Cộng</b>	<b>89.712.024.705</b>	<b>79.499.985.446</b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	626.437.050	80.616.586
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	158.116.698	157.311.447
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	(5.166.464)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	784.553.748	232.761.569
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	156.910.750	46.552.314
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm (*)	-	(13.965.694)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	723.306
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>156.910.750</b>	<b>33.309.926</b>

(\*) Chi phí thuế TNDN hiện hành năm 2021 được giảm 30% số phải nộp theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 của Chính phủ về miễn, giảm thuế TNDN, GTGT cho doanh nghiệp khó khăn về Covid 19.

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	469.526.300	47.306.660
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	469.526.300	47.306.660
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.208.426	2.208.426
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	212,61	21,42

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	23.720.368.263	13.624.233.137

Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

### 2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	16.189.163.860	15.498.979.012
--	----------------	----------------

## VIII Những thông tin khác

### 1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17NQ/2022/CX8-HĐQT ngày 26/12/2022 về việc Thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và đối tượng được chào bán, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Quyết nghị thông qua phương án dự kiến chào bán 1.800.000 cổ phiếu phổ thông, tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá là 18 tỷ đồng bằng phương thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian chào bán dự kiến trong Quý IV năm 2022 và/hoặc Quý I năm 2023 và sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có công văn thông báo về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2022 của Công ty.

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### 2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### Danh sách các bên liên quan:

##### Bên liên quan

Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam  
Nguyễn Thị Thu Hoài  
Trần Bá Hùng  
Đình Long  
Vũ Đức Tiến  
Nguyễn Thị Huệ

##### Mối quan hệ

Cổ đông  
Cổ đông - Kế toán trưởng  
Cổ đông  
Cổ đông  
Cổ đông  
Cổ đông

#### a) Trong năm, Công ty đã có những giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vay</b>	<b>2.840.000.000</b>	<b>1.210.500.000</b>
Nguyễn Thị Thu Hoài	2.840.000.000	350.000.000
Đình Long	-	860.500.000
<b>Trả nợ gốc vay</b>	<b>1.700.000.000</b>	<b>1.130.000.000</b>
Nguyễn Thị Thu Hoài	1.500.000.000	1.000.000.000
Nguyễn Thị Huệ	-	30.000.000
Đình Long	200.000.000	100.000.000

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**b) Số dư các bên liên quan**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng</b>	<b>570.374.045</b>	<b>570.374.045</b>
Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam	570.374.045	570.374.045
<b>Vay</b>	<b>5.416.500.000</b>	<b>4.276.500.000</b>
Nguyễn Thị Thu Hoài	3.335.000.000	1.995.000.000
Vũ Đức Tiến	656.000.000	656.000.000
Nguyễn Thị Huệ	85.000.000	85.000.000
Đình Long	1.340.500.000	1.540.500.000

**c) Thu nhập và các khoản vay của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt	1.517.215.615	1.519.899.243
Thù lao thành viên HĐQT và Ban kiểm soát	60.000.000	57.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.577.215.615</b>	<b>1.576.899.243</b>

Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm 2022 như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>+) Thu nhập Ban Tổng giám đốc</b>		
<b>Họ tên</b>	<b>651.234.501</b>	<b>798.365.401</b>
<b>Chức danh</b>		
1. Vũ Duy Hậu (*)	416.084.501	351.956.901
2. Hoàng Biên Cương (*)	160.360.000	144.008.500
3. Vũ Ngọc Triu (*)	74.790.000	302.400.000
4. Lê Văn Lược (*)	-	-
(*) Bổ nhiệm theo các quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 ngày 29/9/2022. Ông Lê Văn Lược được hưởng thu nhập theo từng hợp đồng giao nhận khoán nội bộ nên Công ty không thuyết minh.		
<b>+) Thu nhập của Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác</b>		
<b>Họ tên</b>	<b>865.981.114</b>	<b>721.533.842</b>
<b>Chức danh</b>		
1. Vũ Đức Tiến	368.760.000	290.303.000
2. Nguyễn Huy Dũng	152.624.348	126.630.000
3. Nguyễn Thị Thu Hoài	344.596.766	304.600.842
<b>+) Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị</b>		
<b>Họ tên</b>	<b>24.000.000</b>	<b>24.000.000</b>
<b>Chức danh</b>		
1. Vũ Tường Vy	12.000.000	12.000.000
2. Vũ Ngọc Chính (i)	6.000.000	12.000.000
3. Lý Thanh Hằng (ii)	6.000.000	-

(i) Từ nhiệm theo biên bản họp ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 ngày 25/5/2022

(ii) Bổ nhiệm theo biên bản họp ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 ngày 25/5/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**+) Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát**

Họ tên	Chức danh	36.000.000	33.000.000
1. Nguyễn Ngọc Thanh	Trưởng ban kiểm soát	12.000.000	12.000.000
2. Nguyễn Thị Hồng Vân	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	9.000.000
3. Bùi Thị Hà Thu (iii)	Thành viên Ban kiểm soát	-	9.000.000
4. Trương Thị Lương (iv)	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	3.000.000

(iii) Từ nhiệm theo biên bản họp ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 ngày 20/7/2021

(iv) Bổ nhiệm theo biên bản họp ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 ngày 20/7/2021

**3. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.14 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối)

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khoản vay	18.411.896.528	10.880.692.125
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	9.134.427.854	5.918.499.948
Nợ thuần	9.277.468.674	4.962.192.177
Vốn chủ sở hữu	28.053.606.894	27.584.080.594
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	33,07%	17,99%

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.1.

**Các loại Công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.134.427.854	5.918.499.948
Phải thu khách hàng và phải thu khác	80.287.564.796	49.180.103.331
<b>Cộng</b>	<b>89.421.992.650</b>	<b>55.098.603.279</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	18.411.896.528	10.880.692.125
Phải trả người bán và phải trả khác	40.568.282.569	31.041.402.114
Chi phí phải trả	267.400.000	-
<b>Cộng</b>	<b>59.247.579.097</b>	<b>41.922.094.239</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp Phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	39.551.122.569	1.017.160.000	40.568.282.569
Chi phí phải trả	267.400.000	-	267.400.000
Các khoản vay	18.411.896.528	-	18.411.896.528



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	30.066.242.114	975.160.000	<b>31.041.402.114</b>
Các khoản vay	10.880.692.125	-	<b>10.880.692.125</b>

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần

31/12/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.134.427.854	-	<b>9.134.427.854</b>
Phải thu khách hàng và phải thu khác	80.287.564.796	-	<b>80.287.564.796</b>

  

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.918.499.948	-	<b>5.918.499.948</b>
Phải thu khách hàng và phải thu khác	48.180.103.331	1.000.000.000	<b>49.180.103.331</b>

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2023

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8**

Người lập



Nguyễn Quang Huy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hoài

Tổng Giám đốc



Vũ Duy Hậu