

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

MỤC LỤC

NỘI DUNG		Trang
BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3	
BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5	
BẢO CÁO TẠI CHỖ HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	6 - 7	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	8	
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9	
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 47	
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất		



**BẢO CÁO CỦA BAN TÔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tông Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam là một Tổng Công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103017485 lần đầu ngày 25/5/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441 thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 là: 789.072.760.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm tám mươi chín tỷ không trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: VIETNAM INVESTMENT CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TÔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tông Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Phan Minh Tuấn Chủ tịch

Ông Nguyễn Hưng Thành viên HĐQT độc lập

Ông Trần Khanh Thành viên HĐQT độc lập

Bà Chu Thị Hồng Hạnh Thành viên HĐQT độc lập

Ông Lý Quốc Hùng Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Ông Lý Văn Kha Trưởng Ban kiểm soát

Ông Trần Anh Tú Thành viên

Ông Nguyễn Toàn Thắng Thành viên

**Ban Tông Giám đốc**

Ông Phan Minh Tuấn Tông Giám đốc

Ông Lý Quốc Hùng Phó Tông Giám đốc

Ông Ngô Hoài Nam Phó Tông Giám đốc (Miễn nhiệm từ 23/03/2021)

Ông Đỗ Tường Hải Phó Tông Giám đốc

Bà Ngô Thị Thu Ly Phó Tông Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 03/12/2020)



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**CÁC SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét tên những khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện đã nêu tại mục 7.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**KIỂM TOÁN VIỆN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phân ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy 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 Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

**TRẦN VĂN ĐỨC**



**Hoàng Thị Hương Lan**

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

(Giấy ủy quyền số 06/UQ-CTX-KHTC ngày 28/8/2020)

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023





## BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Bảo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 29/03/2023, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Bảo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

**Vấn đề cần nhân mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.11 của Báo cáo tài chính hợp nhất về việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa là tài sản của Tổng Công ty dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ("UBND thành phố Hà Nội") ban hành ngày 31/8/2006 và Công văn số 09/BXD-QLN ngày 07/01/2013 của Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB-NNĐC do UBND TP. Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.

Y kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác với Báo cáo kiểm toán ngày 07/4/2020 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Tổng Công ty chưa thực hiện theo khoản 2 Điều 275 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán về việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị không kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc Tổng Công ty.

Đến ngày phát hành báo cáo này, Tổng Công ty chưa có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020.

Vũ Ngọc Ân

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 0496-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2023/ỦQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Vũ Anh Tuấn

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 3011-2022-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2023/ỦQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc



A blue handwritten signature, likely of Vũ Anh Tuấn, written in cursive.

A blue handwritten signature, likely of Vũ Ngọc Ân, written in cursive.

13/1/2024 14:01:10

13/1/2024 14:01:10



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 01 - DN/HN Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN		MS	TM	VND	VND
				31/12/2020	01/01/2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>					
<b>(100 = 110+120+130+140+150)</b>					
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	54.077.597.736	53.922.165.767
1.	Tiền	111		54.077.597.736	53.922.165.767
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	55.203.645.251	246.376.932.921
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		2.549.370.051	2.549.370.051
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.345.724.800)	(2.345.724.800)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		55.000.000.000	246.173.287.670
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		548.484.431.701	399.715.965.299
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	374.178.049.286	286.785.477.988
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	182.500.464.969	131.283.986.873
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		32.202.667.016	1.297.992.350
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	102.136.026.535	124.083.821.445
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(142.532.776.105)	(143.735.313.357)
IV.	Hàng tồn kho	140	5.7	171.394.047.923	308.920.985.240
1.	Hàng tồn kho	141		171.394.047.923	308.920.985.240
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		42.063.813.253	54.304.750.431
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	642.709.572	3.052.978.937
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.5	38.045.135.785	51.210.517.103
3.	Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	5.8	3.375.967.896	41.254.391
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>					
<b>(200 = 210+220+230+ 240+250+260)</b>					
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		6.450.141	8.582.201.241
1.	Phải thu dài hạn khác	216	5.5	6.450.141	8.582.201.241
II.	Tài sản cố định	220		487.190.431.354	534.483.546.143
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	472.739.426.385	519.657.919.414
-	Nguyên giá	222		528.601.632.500	553.139.363.665
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(55.862.206.115)	(33.481.444.251)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	5.10	14.451.004.969	14.825.626.729
-	Nguyên giá	228		17.950.000.000	17.950.000.000
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.498.995.031)	(3.124.373.271)
III.	Bất động sản đầu tư	230	5.11	170.338.960.798	170.338.960.798
1.	Nguyên giá	231		194.830.461.697	194.830.461.697
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.491.500.899)	(17.129.029.563)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	799.394.792.117	726.862.599.186
1.	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		104.090.463.072	104.090.463.072
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		695.304.329.045	622.772.136.114
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	1.639.383.081	1.639.383.081
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.012.898.701	12.012.898.701
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.373.515.620)	(10.373.515.620)
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		7.037.081.094	12.260.649.409
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	7.037.081.094	12.260.649.409
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>2.336.830.634.449</b>	<b>2.373.227.888.256</b>

19/11/2020  
 H. H. H. H. H.  
 H. H. H. H. H.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	300		1.351.341.253.617	1.368.316.785.593
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		1.246.051.725.616	1.301.031.944.710
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	392.254.906.376	409.387.808.683
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	150.253.222.287	113.588.121.167
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	7.828.915.062	58.719.464.080
4. Phải trả người lao động	314		5.191.919.683	6.815.269.248
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	268.486.130.426	339.090.744.401
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.277.286.158	3.575.703.016
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	144.312.600.322	65.277.096.127
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	272.149.154.151	304.577.737.988
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.297.591.151	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		105.289.528.001	67.284.840.883
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	18.328.404.545	17.357.599.770
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		22.818.222.013	26.985.373.277
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	64.142.901.443	22.941.867.836
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	400		985.489.380.832	1.004.911.102.663
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	5.20	985.489.380.832	1.004.911.102.663
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
- <i>Có phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		789.072.760.000	789.072.760.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		104.636.382	104.636.382
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		182.698.182.248	201.076.354.849
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế</i>	421a		201.076.354.849	2.703.021
- <i>đến cuối kỳ trước</i>	421b		(18.378.172.601)	201.073.651.828
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.613.802.202	14.657.351.432
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	440		2.336.830.634.449	2.373.227.888.256

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán

**TRƯƠNG THỊ HƯƠNG LAN**



Hoàng Thị Hương Lan

Đỗ Quốc Việt

Người lập/Kế toán trưởng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS TM		VND	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	152.537.799.616	1.092.624.235.904
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	10	152.537.799.616	1.092.624.235.904
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	114.913.064.381	764.112.185.545
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20	37.624.735.235	37.624.735.235	328.512.050.359
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	16.174.693.553	44.168.225.955
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.909.347.780	14.376.765.323
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	1.909.347.780	1.909.347.780	13.514.365.323
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	33.811.514.725	51.371.614.262
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	28.630.922.827	42.601.535.644
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30	(10.552.356.544)	(10.552.356.544)	264.330.361.085
12. Thu nhập khác	31	6.6	1.881.316.320	1.015.574.760
13. Chi phí khác	32	6.6	9.730.681.607	856.015.415
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(7.849.365.287)	159.559.345
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50	(18.401.721.831)	(18.401.721.831)	264.489.920.430
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	63.460.399.390
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60	(18.401.721.831)	(18.401.721.831)	201.029.521.040
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	(18.378.172.601)	(18.378.172.601)	201.073.651.828
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	(23.549.230)	(23.549.230)	(44.130.788)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	(232,91)	5.059,20

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023  
 T. U. G. T. O. N. G. G. I. A. M. Đ. U. C.

Trưởng phòng Tài chính kế toán

Hoàng Thị Hương Lan



Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**


(Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHI TIẾT	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	(18.401.721.831)	264.489.920.430
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2.142.583.662	25.453.707.096
- Các khoản dự phòng	(1.202.537.252)	24.304.267.836
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(18.442.498.958)	(43.682.512.227)
- Chi phí lãi vay	1.909.347.780	13.514.365.323
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	(33.994.826.599)	284.079.748.458
- Tăng, giảm các khoản phải thu	(129.159.510.237)	(45.853.671.167)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	64.994.744.386	375.780.519.116
- Tăng, giảm các khoản phải trả	25.773.484.190	(520.881.078.226)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	7.633.837.680	26.792.963.127
- Tiền lãi vay đã trả	-	(9.131.974.489)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(55.417.961.082)	(13.150.193.523)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>	(120.170.231.662)	97.636.313.296
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
<b>1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác</b>		
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	(78.333.465.282)
<b>2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác</b>		
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(246.173.287.670)
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(4.434.866.424)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	136.633.976.000	28.995.341.192
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	16.174.693.553	13.663.507.334
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	152.808.669.553	(286.282.770.850)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
<b>1. Tiền thu từ đi vay</b>	60.786.346.164	17.000.000.000
<b>2. Tiền trả nợ gốc vay</b>	(93.214.930.001)	(274.497.302.997)
<b>3. Tiền trả nợ gốc vay</b>	(54.422.085)	(52.976.150)
<b>4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu</b>	(32.483.005.922)	(257.550.279.147)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	155.431.969	(446.196.736.701)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	53.922.165.767	500.118.902.468
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	54.077.597.736	53.922.165.767

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023  
 Trưởng phòng Tài chính kế toán

  
 Hoàng Thị Hương Lan



  
 Đỗ Quốc Việt

Người lập/Kế toán trưởng



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam là một Tông Công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tông Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103017485 lần đầu ngày 25/5/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441.

Vốn điều lệ của Tông Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441 thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 là: 789.072.760.000 đồng (Bảng chữ: Bảy trăm tám mươi chín tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tên Tông Công ty viết bằng tiếng ngoài là: VIETNAM INVESTMENT CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK CORPORATION.

Tên Tông Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS

Cổ phiếu của Tông Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX.

Trụ sở chính của Tông Công ty được đặt tại: Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tông số nhân viên của Tông Công ty và Các Công ty con tại ngày 31/12/2020 là 245 (tài ngày 31/12/2019 là 353).

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tông Công ty là:

- Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và vận hành kinh doanh khách sạn.
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn giám sát xây dựng và mua sắm;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản và xây lắp của Tông Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Tông Công ty thực hiện.

**1.4 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Từ đầu năm 2020, đại dịch COVID-19 đã có những ảnh hưởng gần như toàn bộ tới nền kinh tế Việt Nam. Doanh thu và kết quả hoạt động trong năm 2020 của Tông Công ty bị sụt giảm đáng kể so với kế hoạch và cùng kỳ năm trước.

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Tông Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**1.6 Cầu trực doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2020, Tổng Công ty có các Công ty con, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

**Tên Chi nhánh**

1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương
2. Trung tâm Kinh doanh Thương mại - Dịch vụ Constrexim TS - Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam Trung, thành phố Hà Nội

Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ góp vốn %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động chính
-----------------	-----------------	--------------------	-----------------

**Công ty con**  
*Các Công ty con sản xuất kinh doanh*

Công ty TNHH CTX số 1

Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim

*Các Công ty con đầu tư dự án*

Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina

Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lam

Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu

Công ty Cổ phần Ocean View

Nha Trang

Công ty TNHH Đầu tư C.T.L

Công ty TNHH CTX Số 2

**Công ty liên kết**

Công ty Cổ phần Constrexim Đúc Tân Long

Công ty Cổ phần Constrexim Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)

Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô

Công ty Cổ phần DTXD và lắp máy

Biện nước Constrexim Toàn Cầu

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)

Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim

30 Thi công xây lắp.

20 Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế.

20 Thi công xây lắp

27 Thi công xây lắp

30 Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình

20 Thi công xây lắp

28 Sản xuất vật liệu xây dựng

100 Bất động sản

100 Đầu tư phát triển dự án

100 Phát triển dự án đang

90 Phát triển dự án bất

98 Phát triển dự án thủy điện

94 Phát triển dự án bất

99,99 Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại

81 Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

100 Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

100 công nghiệp

100 công trình dân dụng và công nghiệp

**THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**2. KỶ KẾ TOÀN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÀN**

**2.1 KỶ KẾ TOÀN NĂM**

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Bảo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỨC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ẬP DỤNG**

**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**3.3 Hình thức kế toán áp dụng**

Tổng Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

**4. CÁC CHỈNH SÁCH KẾ TOÁN ẬP DỤNG**

Sau đây là các chỉnh sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giữa gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất, hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chỉnh sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chỉnh sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

10:00:00

10:00:00



**THUYẾT MINH BẢO CAO TẠI CHỖ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**4. CÁC CHỈ SỐ SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ do lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phân tích hình thái kinh tế, 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.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tại sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giá định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Chương khoản kinh doanh**

Chương khoản kinh doanh là các khoản được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chương khoản kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chương khoản kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm ghi phát sinh công các chi phí liên quan đến giao dịch mua chương khoản kinh doanh.

Tài các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chương khoản được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chương khoản kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chương khoản kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.



4. CÁC CHỈNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (TIẾP THEO)

*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 gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

*Các khoản đầu tư khác:* Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Dự phòng tồn tại các khoản đầu tư*

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

*Nguyên tắc kế toán 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 nợ phải thu khó đòi được danh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã qua hạn thanh toán 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.

*Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá nhập hơp 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cũng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, tính giá hàng tồn kho theo phương pháp bình quân gia quyền. Các công trình xây dựng được tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.



**THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**4. CÁC CHỈ SỐ SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phân ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.  
Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

<b>Thời gian khấu hao</b> <b>(Số năm)</b>	<b>Nhà xưởng và vật kiến trúc</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình khác</b>
10 - 40				
06 - 10				
03 - 07				
05				

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.  
Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.  
Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá 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:

<b>Thời gian khấu hao</b> <b>(Số năm)</b>	<b>Nhà cửa vật kiến trúc</b>	<b>Tài sản khác</b>
25		
05		

Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu được do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Nguyên tắc kế toán 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 của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**4. CÁC CHỈ SỐ SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán 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 trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay 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.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yêu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.  
Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không chấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- 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 giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty gồm cả các khoản phải trả giữa Tổng Công ty và Công ty liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.  
Tổng Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoài trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay hợp nhất cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí di vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí di vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí di vay".  
Trong năm 2020, có 38.464.754.770 đồng (năm 2019: 19,6 tỷ đồng) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Tổng Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.  
Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.
- Các chi phí phải trả khác

M&P/C

11.11.2020 12.2



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**4. CÁC CHỈNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Tổng Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các chủ sở hữu.

Thành dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đảo hán. Chỉ phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thẳng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng 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.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế...

**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 của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày tài của Bảng cân đối kế toán; và
  - 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 bất động 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.

KẾ TÍNH TỐT NHẤT



- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán: Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

Chi phí tài chính phân ảnh nhưng khoản chi phí phát sinh trong kỳ chi yêu cầu bao gồm Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Gia vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

*Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận được của nhiệm kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

*Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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.

- Chi phí của hợp đồng ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Doanh thu chi được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Các khoản tăng, giảm khi lượng xây lắp, các khoản thu bởi bồi thường và các khoản thu khác chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thông nhất với khách hàng.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy 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.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy 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 Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

*Doanh thu xây dựng*

**4. CÁC CHỈ SỐ SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**



**THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHỖ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại!

Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuê thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuê thu nhập hiện hành và chi phí thuê thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuê thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuê thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuê thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuê hiện hành.

Tổng Công ty áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

Việc xác định thuê thu nhập doanh nghiệp 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 bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**Bảo cao bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, kinh doanh bất động sản, doanh thu khác và chi phí hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty trình bày báo cao bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cao bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHI TIẾT TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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

	31/12/2020	01/01/2020
Tiền mặt	3.171.502.400	3.934.981.242
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.906.095.336	49.841.972.116
Tiền đang chuyển	-	145.212.409
<b>Tổng</b>	<b>54.077.597.736</b>	<b>53.922.165.767</b>

19



**THUYẾT MINH BẢO CAO TẠI CHỖ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**  
 a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Tổng giá trị cổ phiếu				
Trong đó				
Công ty				
Constrexim	862.400.000	(862.400.000)	862.400.000	(862.400.000)
Việt CZ (i)				
Các cổ phiếu khác	1.686.970.051	(1.483.324.800)	1.686.970.051	(1.483.324.800)
<b>Tổng</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>(2.345.724.800)</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>(2.345.724.800)</b>

- (i) Cổ phiếu của Công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.
- b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
- (ii) Là các chứng chỉ tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 8,15%/năm.

**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa,  
quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi sổ	Theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Theo phương pháp vốn chủ sở hữu
b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	32.933.412.413	-	32.933.412.413	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	18.433.412.413	-	18.433.412.413	-
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 31/12/2020 với số tiền là 3.932.770.00 VND (tại ngày 31/12/2019 là 3.932.770.000 VND).

Đơn vị tính: VND

31/12/2020

01/01/2020





**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
 Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa,  
 quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN/HN  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

	31/12/2020		01/01/2020		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
<b>c) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(*)</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(*)</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	(*)	2.765.700.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	(*)	1.800.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	1.500.000.000	(*)	1.500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim số 8 (i)	979.383.081	905.454.660	979.383.081	685.566.000	
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	(*)	690.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (i)	660.000.000	1.138.500.000	660.000.000	825.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	(*)	625.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	(*)	549.950.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Mecco	500.000.000	(*)	500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	500.000.000	(*)	500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	(*)	450.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	(*)	400.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	320.000.000	(*)	320.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	272.865.620	(*)	272.865.620	(*)	
<b>Tổng</b>	<b>12.012.898.701</b>		<b>12.012.898.701</b>		

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các đơn vị khác có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 31/12/2020 với số tiền là 6.907.400.000 VND (tại ngày 31/12/2019 là 6.907.400.000 VND).

Thông tin về Tỷ lệ sở hữu vốn và Tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các Công ty con, Công ty liên kết (xem tại Thuyết minh 1.6)

Các giao dịch giữa Tổng Công ty và Công ty con, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.3.

(\*) Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường. Chế độ kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam cũng không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(i) Giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại sàn giao dịch HNX và HOSE tại ngày 31/12/2020.

**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
Tầng 2 nhà HH2, đường Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.3 Phải thu của khách hàng**

31/12/2020	01/01/2020
VND	VND
374.178.049.286	286.785.477.988
374.178.049.286	374.178.049.286
112.456.373.435	117.289.519.860
40.449.561.809	50.115.106.887
141.909.075.614	56.274.575.909
79.363.038.428	63.106.275.332
374.178.049.286	286.785.477.988
7.088.454.166	7.069.803.576

*Phải thu của khách hàng là các bên liên quan*  
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

(\*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty chỉ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận tiền thanh toán của các công trình từ chủ đầu tư.

**5.4 Trả trước cho người bán**

31/12/2020	01/01/2020
VND	VND
182.500.464.969	131.283.986.873
182.500.464.969	131.283.986.873
14.217.553.004	14.217.553.004
4.611.475.223	-
163.671.436.742	117.066.433.869
182.500.464.969	131.283.986.873
19.089.938.872	16.309.144.618

*Trả trước người bán là các bên liên quan*  
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

**Tổng**

Trả trước hoạt động khác

Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Nhà Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư PT Constrexim số 16

Công ty CP TIC

Trả trước người bán ngân hàng



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯỜNG MẠI VIỆT NAM**  
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.5 Các khoản phải thu khác**

Đơn vị tính: VND		31/12/2020		01/01/2020	
	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngân hàng	(25.981.741.545)	102.136.026.535	(25.981.741.545)	124.083.821.445	(25.981.741.545)
Phải thu khác		102.136.026.535	(25.981.741.545)	124.083.821.445	(25.981.741.545)
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai		70.208.116.736	(25.981.741.545)	69.080.069.797	(25.981.741.545)
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác		-	-	28.753.979.786	-
Phải thu khoản tạm ứng cho cá nhân đã nghỉ việc		-	-	13.649.375.605	-
Phải thu phần trả hộ vốn góp		-	-	4.617.500.000	-
Phải thu lại cho vay, tiền gửi		-	-	3.532.890.411	-
Các khoản khác		31.927.909.799	-	4.450.005.846	-
Dãi hạn		6.450.141	-	8.582.201.241	-
Kỳ cược, kỳ quỹ		3.000.000	-	8.575.751.100	-
Các khoản khác		3.450.141	-	6.450.141	-
<b>Tổng</b>		<b>102.142.476.676</b>	<b>(25.981.741.545)</b>	<b>132.666.022.686</b>	<b>(25.981.741.545)</b>
Phải thu khác là các bên liên quan		18.195.602.736	-	18.428.689.213	-

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.6 Nợ xấu**

Giá trị	Giá gốc	
	Giá gốc	Giá gốc có thể thu hồi
31/12/2020	144.125.565.884	144.125.565.884
01/01/2020	390.252.527	390.252.527

Đơn vị tính: VND

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thành toàn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

Trong đó:

Phải thu ngân hàng của khách hàng

Trả trước cho người bán ngân hàng

Các khoản phải thu ngân hàng khác

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 142,5 tỷ đồng

31/12/2020	25.982.763.345	1.021.800	25.982.763.345	1.021.800
01/01/2020	29.599.570.082	952.632.912	29.599.570.082	389.230.727

Qua hạn trên 3 năm VND

31/12/2020	10.097.942.200	17.487.236.514	116.540.387.170	144.125.565.884
01/01/2020	10.097.942.200	17.487.236.514	116.540.387.170	144.125.565.884

Đơn vị tính: VND

**5.7 Hàng tồn kho**

Giá gốc	Giá gốc	
	Giá gốc	Dự phòng
31/12/2020	1.065.568.434	3.133.193.275
01/01/2020	1.541.617.980	80.303.967.473
	168.712.716.161	80.303.967.473
	-	225.483.824.492
	121.243.808	-
	171.441.146.383	-

Nguyên liệu, vật liệu  
Công cụ, dụng cụ  
Chi phí sản xuất  
Kinh doanh dở dang  
Hàng hoá bất động sản  
Hàng hoá



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯỜNG MÃI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà H2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.8 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

*Đơn vị tính: VND*

Số phải nộp		Số đã nộp	
01/01/2020	trong năm	31/12/2020	trong năm
<b>Phải nộp</b>			
58.719.464.080	6.974.624.467	58.251.926.205	7.828.915.062
Thuế giá trị gia tăng			
1.348.003.910	-	811.855.840	536.148.070
Thuế tiêu thụ đặc biệt			
-	45.949.777	40.766.684	5.183.093
Thuế thu nhập			
53.660.368.421	52.609.443.176	1.437.677.965	1.437.677.965
doanh nghiệp (i)			
139.837.923	1.210.221.249	853.642.648	496.416.524
Thuế tài nguyên			
-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất			
3.571.253.826	189.930.630	3.081.143.499	680.040.957
Các loại thuế khác			
-	4.923.584.934	250.146.476	4.673.438.458
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			
<b>Phải thu</b>			
41.254.391	4.772.087.064	1.437.373.559	3.375.967.896
Thuế giá trị gia tăng			
41.254.391	1.913.935.676	41.254.391	1.913.935.676
tăng nộp thừa			
-	2.808.517.906	1.378.654.998	1.429.862.908
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa			
-	17.464.170	17.464.170	-
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa			
-	32.169.312	-	32.169.312
Thuế nhà đất và tiền thuê đất			

Tổng Công ty đã căn trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế trong các năm 2006 và 2007 với cùng một số tiền là 29,6 tỷ đồng với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu bên liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế do đoàn thanh tra khác của Cục thuế Thành phố Hà Nội ký ngày 27/6/2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế Hà Nội ký ngày 25/10/2007. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
 Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa,  
 quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN/HN  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		TSCĐ hữu hình khác		Tổng
	Số dư tại 01/01/2020	Tăng trong năm	Số dư tại 01/01/2020	Tăng trong năm	Số dư tại 01/01/2020	Tăng trong năm	Số dư tại 01/01/2020	Tăng trong năm	Số dư tại 01/01/2020	Tăng trong năm	
Số dư tại 01/01/2020	443.784.407.495		94.870.134.040		13.010.159.285		745.411.249		729.251.596		553.139.363.665
Tăng trong năm	43.740.261.244		-		-		1.132.272.727		-		44.872.533.971
Tăng khác	43.740.261.244		-		-		1.132.272.727		-		44.872.533.971
Giảm trong năm	25.612.177.721		43.205.282.010		497.805.405		95.000.000		-		69.410.265.136
Thanh lý, nhượng bán	-		1.675.000.000		497.805.405		95.000.000		-		2.267.805.405
Phân loại lại	5.062.518.729		-		-		-		-		5.062.518.729
Giảm khác	20.549.658.992		41.530.282.010		-		-		-		62.079.941.002
Số dư tại 31/12/2020	461.912.491.018		51.664.852.030		12.512.353.880		1.782.683.976		729.251.596		528.601.632.500
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>											
Số dư tại 01/01/2020	21.721.260.261		4.653.695.510		5.724.461.282		652.775.602		729.251.596		33.481.444.251
Tăng trong năm	20.385.609.079		2.293.679.127		1.915.512.701		53.766.362		-		24.648.567.269
Khấu hao trong năm	151.298.031		100.944.429		1.815.034.380		28.306.818		-		2.095.583.658
Phân loại lại	(7.659.548)		-		-		7.659.548		-		-
Tăng khác	20.241.970.596		2.192.734.698		100.478.321		17.799.996		-		22.552.983.611
Giảm trong năm	-		1.675.000.000		497.805.405		95.000.000		-		2.267.805.405
Thanh lý, nhượng bán	-		1.675.000.000		497.805.405		95.000.000		-		2.267.805.405
Số dư tại 31/12/2020	42.106.869.340		5.272.374.637		7.142.168.578		611.541.964		729.251.596		55.862.206.115
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>											
Số dư tại 01/01/2020	422.063.147.234		90.216.438.530		7.285.698.003		92.635.647		-		519.657.919.414
Số dư tại 31/12/2020	419.805.621.678		46.392.477.393		5.370.185.302		1.171.142.012		-		472.739.426.385

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2020: 3.452.051.793 đồng (tại ngày 31/12/2019: 3.452.051.793 đồng).



TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM  
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa,  
quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	NGUYÊN GIÁ		TSCĐ		Tổng
	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	hữu hình khác		
Số dư tại 01/01/2020	470.000.000	17.280.000.000	200.000.000	17.950.000.000	
Tăng trong năm	-	-	-	-	
Giảm trong năm	-	-	-	-	
Số dư tại 31/12/2020	470.000.000	17.280.000.000	200.000.000	17.950.000.000	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2020	94.000.008	2.830.373.263	200.000.000	3.124.373.271	
Tăng trong năm	47.000.004	327.621.756	-	374.621.760	
Khấu hao trong năm	47.000.004	327.621.756	-	374.621.760	
Số dư tại 31/12/2020	141.000.012	3.157.995.019	200.000.000	3.498.995.031	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2020	375.999.992	14.449.626.737	-	14.825.626.729	
Số dư tại 31/12/2020	328.999.988	14.122.004.981	-	14.451.004.969	

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
 Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.11 Tang, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2020		31/12/2020	
	Số dư tại	Tăng	Giảm	Số dư tại
a. Bất động sản đầu tư cho thuê	43.287.739.101	152.653.514.605	1.110.792.009	194.830.461.697
- Nhà cửa, vật kiến trúc (1)	41.962.042.674	152.653.514.605	1.110.792.009	193.504.765.270
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị hao mòn lũy kế	17.129.029.563	7.362.471.336	-	24.491.500.899
- Nhà cửa, vật kiến trúc (1)	15.803.333.136	7.362.471.336	-	23.165.804.472
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị còn lại	26.158.709.538	145.291.043.269	1.110.792.009	170.338.960.798
- Nhà cửa, vật kiến trúc (1)	26.158.709.538	145.291.043.269	1.110.792.009	170.338.960.798
- Tài sản khác	-	-	-	-

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty là nhà văn phòng và một số công trình khác tại Khu đô thị mới Yên Hòa được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

(i) Bao gồm nhóm nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 là 5.040.412.684 VND (Tại ngày 31/12/2019 là 5.040.412.684 VND). Các tài sản này được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản của Tổng Công ty trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/8/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Xem thêm Thuyết minh số 7.1 về cam kết của Tổng Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc này còn bao gồm các tầng tum, tầng hầm và sân tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 là 6.203.030.427 VND (Tại ngày 31/12/2019 là 6.203.030.427 VND). Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 07/01/2013. Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sử hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

01/01/2020

31/12/2020



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯỜNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.12 Tài sản dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>		
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend resort and spa	104.090.463.072	104.090.463.072
<b>Tổng</b>	<b>104.090.463.072</b>	<b>104.090.463.072</b>

**Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	435.953.346.805	386.370.836.872
Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	75.971.845.674	62.114.757.628
Công trình thủy điện La Ngâu	54.144.307.815	53.387.247.399
Dự án Toàn nhà Nha Trang Complex	28.847.457.119	28.390.043.992
Công trình Sapa Resort	52.090.552.941	48.739.549.748
Các công trình khác	48.296.818.691	43.769.700.475
<b>Tổng</b>	<b>695.304.329.045</b>	<b>622.772.136.114</b>

**5.13 Chi phí trả trước**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Ngân hàng</b>		
Chi phí bán hàng trả trước liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	137.203.088	1.593.659.212
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	397.282.924	397.282.924
Chi phí ngân hàng khác	108.223.560	1.062.036.801
<b>Dài hạn</b>	<b>7.037.081.094</b>	<b>12.260.649.409</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.468.979.525	10.109.352.170
Tiền thuê đất trả trước	-	956.831.653
Chi phí trả trước khác	1.568.101.569	1.194.465.586
<b>Tổng</b>	<b>7.679.790.666</b>	<b>15.313.628.346</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
 Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.14 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

31/12/2020 01/01/2020

Gia trị Số có khả năng trả nợ  
 Gia trị Số có khả năng trả nợ

392.254.906.376 409.387.808.683 392.254.906.376 409.387.808.683

Phải trả cho các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện

131.186.596.543 131.186.596.543 139.985.152.947 139.985.152.947

(\*) Công ty Cổ phần Constrexim Meco

35.890.939.830 35.890.939.830 44.336.298.502 44.336.298.502

Các nhà thầu khác

95.295.656.713 95.295.656.713 95.648.854.445 95.648.854.445

Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác

55.927.736.433 55.927.736.433 77.110.930.327 77.110.930.327

Phải trả liên quan đến hoạt động đầu tư dự án

139.608.553.710 139.608.553.710 181.292.318.368 181.292.318.368

Công ty Cổ phần Dầu tư Việt San (xem thuyết minh số 7.1)

130.588.515.128 130.588.515.128 132.262.894.107 132.262.894.107

Các nhà thầu khác

9.020.038.582 9.020.038.582 49.029.424.261 49.029.424.261

Đổi tương khác

65.532.019.690 65.532.019.690 10.999.407.041 10.999.407.041

Tổng

392.254.906.376 392.254.906.376 409.387.808.683 409.387.808.683

Phải trả người bán là các bên liên quan

18.862.060.478 18.862.060.478 18.517.804.695 18.517.804.695

(\*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty sẽ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư.

**5.15 Người mua trả tiền trước**

31/12/2020 01/01/2020

VND VND

150.253.222.287 113.588.121.167

94.186.759.528 53.092.059.229

44.360.948.261 56.850.617.003

11.705.514.498 3.645.444.935

150.253.222.287 113.588.121.167

Tổng

Người mua trả tiền trước  
 Tầm ứng từ khách hàng mua bất động sản  
 Các hợp đồng xây lắp  
 Các hoạt động khác





**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		Phát sinh trong năm		01/01/2020		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị		
Vay ngắn hạn							
Trần Minh Sơn (1)	272.149.154.151	272.149.154.151	60.786.346.164	93.214.930.001	304.577.737.988	304.577.737.988	304.577.737.988
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long (2)	157.000.000.000	157.000.000.000	-	-	157.000.000.000	157.000.000.000	157.000.000.000
Các đối tượng khác	114.763.154.151	114.763.154.151	60.400.346.164	93.214.930.001	147.577.737.988	147.577.737.988	147.577.737.988
Tổng	386.000.000	386.000.000	386.000.000	-	-	-	-
<b>Trong đó vay các bên liên quan</b>	<b>272.149.154.151</b>	<b>272.149.154.151</b>	<b>60.786.346.164</b>	<b>93.214.930.001</b>	<b>304.577.737.988</b>	<b>304.577.737.988</b>	<b>304.577.737.988</b>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.3)</i>	<i>114.763.154.151</i>	<i>114.763.154.151</i>	<i>60.400.346.164</i>	<i>93.214.930.001</i>	<i>147.577.737.988</i>	<i>147.577.737.988</i>	<i>147.577.737.988</i>

**Thông tin cho khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016. Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân phần vốn vay đầu tiên. Lãi suất vay được ấn định là 6%/năm và không thay đổi trong suốt thời hạn vay. Tại ngày 31/12/2020, khoản vay và các khoản lãi liên quan phải trả Ông Trần Minh Sơn đã quá hạn thanh toán, Tổng Công ty đang trong quá trình đàm phán phân để gia hạn cho khoản vay trên.
- (2) Hợp đồng cho vay số 01/2016/HĐCV/TL-CTX ngày 01/01/2016. Số tiền cho vay chi tiết theo từng đề nghị vay vốn hoặc giấy nhận nợ. Lãi suất và thời hạn vay theo hợp đồng vay. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.



**BẢN THUYẾT MINH BẢO CẠO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**5.18 Phải trả khác**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Ngân hàng</b>	144.312.600.322	65.277.096.127
Tài sản thừa chờ giải quyết	200.000	-
Kinh phí công đoàn	318.168.731	622.792.892
Bảo hiểm xã hội	550.072.782	495.368.405
Bảo hiểm y tế	187.558.105	-
Phải trả về cổ phần hóa	-	23.017.807.009
Bảo hiểm thất nghiệp	117.169.949	-
Nhân ký quỹ, ký cược ngân hàng	1.184.853.745	2.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	141.954.577.010	41.139.127.821
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.224.348.757	2.281.673.057
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê	5.449.471.447	5.294.511.588
Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần	1.800.000.000	1.800.000.000
Thủy điện La Ngâu	4.208.632.242	4.208.632.242
Phải trả cá nhân mua dự án Olalani	15.738.042.049	14.427.141.048
Kinh phí báo tri căn hộ của dự án Tây Hồ Park View	33.930.000.001	-
Phải trả lại tiền vay (i)	46.297.127.606	-
Các khoản phải trả của khách hàng chưa bàn giao căn hộ	32.306.954.908	13.127.169.886
Các khoản phải trả khác	144.312.600.322	65.277.096.127

**Tổng**

(i)

Phân loại lại khoản chi phí lãi vay phải trả từ khoản mục "Chi phí phải trả", khoản lãi vay trong hạn phải Ông Trần Minh Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016.

**5.19 Dự phòng phải trả dài hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Dài hạn</b>	64.142.901.443	22.941.867.836
Dự phòng chi phí bảo hành các căn hộ	41.125.094.434	22.941.867.836
đã bàn giao dự án Pentstudio	-	-
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa	23.017.807.009	-
Tổng Công ty (i)	64.142.901.443	22.941.867.836
<b>Tổng</b>	64.142.901.443	22.941.867.836

(i)

Tổng Công ty hiện đang thực hiện việc hoàn thành hồ sơ quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp để xác định giá trị các khoản phải nộp về quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý theo Văn bản số 714/VPCP-BMDN của Văn phòng Chính phủ ngày 28/01/2015 về việc đồng ý đề Bộ Xây dựng quyết toán và Bàn giao vốn nhà nước cho Tổng Công ty theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007, Văn bản số 11603/BTC-TCĐN do Bộ Tài chính ban hành ngày 30/8/2013 về việc xử lý khoản chậm nộp về quỹ HTSXPTDN và Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Tập đoàn kinh tế, Tổng Công ty và các văn bản khác có liên quan. Giá trị các khoản phải nộp nêu trên có thể thay đổi phụ thuộc vào quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	356.394.189.865	14.701.482.220	803.881.581.623
Tăng trong năm	525.534.760.000	(145.449.726.225)	(18.897.367.124)	(4.796.179.807)	(155.317.835.016)	(44.130.788)	201.029.521.040
Lãi trong năm trước phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần (*)	-	-	-	-	201.073.651.828	(44.130.788)	201.029.521.040
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần (*)	525.534.760.000	(145.449.726.225)	(18.897.367.124)	(4.796.179.807)	(356.391.486.844)	-	-
Số dư tại 31/12/2019	789.072.760.000	-	104.636.382	-	201.076.354.849	14.657.351.432	1.004.911.102.663
Số dư tại 01/01/2020	789.072.760.000	-	104.636.382	-	201.076.354.849	14.657.351.432	1.004.911.102.663
Giảm trong năm	-	-	-	-	(18.378.172.601)	(1.043.549.230)	(19.421.721.831)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(18.378.172.601)	(23.549.230)	(18.401.721.831)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.020.000.000)	(1.020.000.000)
Số dư tại 31/12/2020	789.072.760.000	-	104.636.382	-	182.698.182.248	13.613.802.202	985.489.380.832





6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn hợp đồng xây dựng	31.936.300.488	253.397.186.510
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	37.404.580.468	445.354.246.429
Giá vốn bán hàng hóa	9.774.141.848	7.248.987.483
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	51.113.743.417	45.037.800.392
Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án Khu đô thị mới Yên Hòa và dự án PVI theo quyết toán	(19.091.399.666)	-
Giá vốn khác	3.775.697.826	13.073.964.730
<b>Tổng</b>	<b>114.913.064.381</b>	<b>764.112.185.545</b>

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.174.693.553	17.196.397.745
Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	26.446.720.157
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	525.108.053
<b>Tổng</b>	<b>16.174.693.553</b>	<b>44.168.225.955</b>

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí lãi vay	1.909.347.780	13.514.365.323
Dự phòng đầu tư dài hạn	-	862.400.000
<b>Tổng</b>	<b>1.909.347.780</b>	<b>14.376.765.323</b>

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp, Chi phí bán hàng

	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.630.922.827	42.601.535.644
Chi phí nhân viên	12.131.242.399	22.765.332.622
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.681.199.097	2.788.739.749
Chi phí dự phòng	(1.591.767.979)	500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.009.233.555	10.023.061.362
Chi phí bằng tiền khác	6.401.015.755	6.524.401.911
Chi phí bán hàng	33.811.514.725	51.371.614.262
Chi phí nhân viên	995.972.942	2.017.057.692
Chi phí hoa hồng	2.363.702.818	24.111.811.134
Thanh toán tiền thuê căn hộ lease back	10.138.807.246	-
Chi phí dự phòng bảo hành bán căn hộ	18.183.226.598	22.941.867.836
Chi phí khác bằng tiền	2.129.805.121	2.300.877.600
<b>Tổng</b>	<b>62.442.437.552</b>	<b>93.973.149.906</b>

31/12/2020 10:50 AM



6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập khác	1.881.316.320	1.015.574.760
Thu nhập khác	1.881.316.320	1.015.574.760
Tổng	1.881.316.320	1.015.574.760
Chi phí khác	7.318.411.501	856.015.415
Các khoản bị phát hợp đồng	7.318.411.501	856.015.415
Chi phí khác	2.412.270.106	856.015.415
Tổng	9.730.681.607	856.015.415
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(7.849.365.287)	159.559.345

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(18.401.721.831)	264.489.920.430
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	52.813.172.150
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2.572.835.260	19.721.268.185
Tài sản thuế TNDN hoàn lại không ghi nhận	708.700.000	765.305.840
Chi phí không hao TSCĐ ngoài định mức	1.864.135.260	32.326.598.125
Điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	-	1.095.630
+ Các khoản điều chỉnh giảm	180.654.464.436	1.095.630
Cổ tức, lợi nhuận được chia từ Công ty con	180.654.464.436	1.095.630
Lợi nhuận chuyển sang	-	1.095.630
Tổng thu nhập chịu thuế	(196.483.351.007)	317.301.996.950
Tổng thu nhập tính thuế	-	317.301.996.950
Tổng thu nhập tính thuế	20%	20%
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	-	63.460.399.390
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	-	63.460.399.390
Tổng	-	63.460.399.390

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	107.549.083.310	67.682.060.930
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.668.909.634	-
Chi phí nhân công	20.447.231.846	46.819.100.070
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.681.199.097	25.453.707.096
Chi phí dự phòng	(1.591.767.979)	500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.593.402.700	299.382.163.877
Chi phí khác bằng tiền	11.413.056.708	25.206.708.762
Tổng	169.761.115.316	465.043.740.735

Nội dung tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.11, Tổng Công ty đang trình làm việc với các cơ quan nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản của Tổng Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nội dung tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.11, Tổng Công ty đang trình làm việc với các cơ quan nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản của Tổng Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị các khoản phải nộp về quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.19 với giá trị 23 tỷ đồng có thể thay đổi phụ thuộc vào Quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan hữu quan.

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng kinh doanh thu cho thuê hoạt động với Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

Tài sản		Tài sản	
Đến 1 năm		Trên 1 - 5 năm	
Trên 5 năm		Tổng	
01/01/2020	VND	01/01/2020	VND
2.412.799.601	2.617.558.212	2.412.799.601	2.617.558.212
13.870.470.329	10.470.232.848	13.870.470.329	10.470.232.848
127.917.930.071	88.996.979.208	127.917.930.071	88.996.979.208
144.201.200.001	102.084.770.268	144.201.200.001	102.084.770.268

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê một số lô đất tại quận Cầu Giấy, Hà Nội theo hợp đồng ký năm 2016 để tái đầu tư các dự án Bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm. Các khoản tiền thuê đất ước tính phải trả trong tương lai của Tổng Công ty vào cuối năm như sau:

Cam kết bán giao lại cơ sở hạ tầng cho thành phố

Theo Công văn số 985/UB-NND/C do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, diện tích tầng 1 các tòa cao tầng trong khu đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thông nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty đang trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng

(i) Có phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm 2019 thay đổi do Tổng công ty tăng vốn từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết số 01/2019/NQ-CTX-DHBCD ngày 28/06/2019.

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)		Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	
(18.401.721.831)	(18.378.172.601)	(18.378.172.601)	(18.378.172.601)
201.029.521.040	201.073.651.828	201.073.651.828	201.073.651.828
(44.130.788)	(23.549.230)	(44.130.788)	(23.549.230)
78.907.276	78.907.276	78.907.276	78.907.276
39.744.138	78.907.276	39.744.138	78.907.276
5.059.20	(232,91)	5.059,20	(232,91)

6.9 Lợi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

DỪNG VÀ THƯỜNG MẠI VIỆT NAM

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHỖ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng (Tiếp theo)**

**Nợ tiềm tàng liên quan đến khoản nợ Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam**

Các khoản dự phòng phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam, được trình bày tại Thuyết minh số 5.16 có kỳ hạn thanh toán thành một số đợt với khoản phải trả cuối cùng có kỳ hạn trả không muộn hơn 30/12/2017. Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam đã tạm dừng hoạt động và Tổng Công ty đang qua trình liên hệ và làm việc để giải hạn thời hạn thanh toán cho khoản phải trả này. Tổng Công ty chưa ghi nhận các khoản lãi tính trên số nợ quá hạn do Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty danh gia sẽ đạt được thỏa thuận gia hạn cho khoản phải trả này.

**7.2 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Theo Bản án số 419/2022/DSPS ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Quyết định số 413/QĐ-CCCTHADS ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội v/v: (i) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Minh Sơn về việc tranh chấp Hợp đồng tài sản với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam; (ii) Buộc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam phải thanh toán trả Ông Trần Minh Sơn số tiền 199.101.107.533 đồng (bao gồm số tiền nợ gốc 148.160.000.000 đồng và 50.941.107.533 đồng tiền lãi tính đến ngày 30/12/2021).

Ngៅ sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

**7.3 Thông tin về các bên liên quan**

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty TNHH CTX số 1  
Công ty TNHH APAS Hospitality  
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Constexim  
Công ty CP Đầu tư Indochina  
Công ty CP Địa ốc Sum Lâm  
Công ty CP Thủy điện La Ngâu  
Công ty CP Ocean View Nha Trang  
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L  
Công ty TNHH CTX Số 2  
Công ty CP Constexim Đức Tân Long  
Công ty CP Constexim Hồng Hà  
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constexim  
Công ty CP Constexim Đông Đô  
Công ty CP DTXD và lắp máy Điện nước Constexim Toàn Cầu  
Công ty CP DTXD Tư vấn Thiết kế Constexim (CID)  
Công ty CP xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constexim  
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long  
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát  
tham gia điều hành quản lý Tổng Công ty trong năm (chỉ tiết tại báo  
cáo Ban Tổng Giám đốc trang 2-3 của Báo cáo tài chính) và các cá  
nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này.  
đang kê

TH

**THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

Trong năm, Tổng Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Bên liên quan	Chức danh	Tính chất	Năm 2020	Năm 2019
		giao dịch	VND	VND
Hội đồng Quản trị	Chủ tịch	Thù lao	204.000.000	204.000.000
Phan Minh Tuấn		Thù lao	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Hưng	Thành viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Trần Khanh	Thành viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Lý Quốc Hùng	Ủy viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Ban Kiểm soát		Thù lao	60.000.000	60.000.000
Lý Văn Kha	Trưởng BKS	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên BKS	Thù lao	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS	Thù lao	12.000.000	12.000.000
Ban Tổng Giám đốc		Luong	942.000.000	1.131.000.000
Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Luong	361.000.000	383.000.000
Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Luong	340.000.000	359.000.000
Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	Luong	60.000.000	388.000.000
Ngô Thị Thu Ly	Phó Tổng Giám đốc	Luong	181.000.000	1.000.000
<b>Tổng</b>			<b>1.206.000.000</b>	<b>1.395.000.000</b>

**b. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2020	Năm 2019
		giao dịch	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Vay	60.400.346.164	-
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Trả gốc vay	93.214.930.001	15.500.000.000
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Chi phí lãi vay	47.834.977.081	14.997.187.324



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**c. Số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan		Mối quan hệ		Phải thu khách hàng	
Trình chất	31/12/2020	Trình chất	31/12/2020	Trình chất	01/01/2020
	VND		VND		VND
Phải thu liên quan	7.069.803.576	giao dịch	7.088.454.166	giao dịch	7.069.803.576
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	5.916.570.420	Vật liệu xây dựng	5.916.570.420		5.916.570.420
Công ty Cổ phần Xây lắp và Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	252.357.875	Doanh thu cung cấp dịch vụ	252.357.875		252.357.875
Công ty Cổ phần Constrexim	26.876.159	Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.876.159		8.225.569
Công ty Cổ phần Constrexim	892.649.712	Doanh thu cung cấp dịch vụ	892.649.712		892.649.712
Đức Tân Long					
Công ty Cổ phần Constrexim		Công ty liên kết			
Phải thu khác ngân hàng	18.428.689.213		18.195.602.736		18.428.689.213
Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc, Tổng Công ty	13.654.285.000	Phải thu tạm ứng	13.654.285.000		13.654.285.000
Ly Quốc Hùng					
CTCP Đầu tư và Quản lý BĐS		Công ty liên kết			
Thăng Long					
Công ty Cổ phần Ngọc Săng					
Đào Ngọc Săng					
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô					
Phải thu ngân hàng khác	597.500.000		597.500.000		830.586.477
Công ty Cổ phần					

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Đinh Nghé, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**c. Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**

Các bên liên quan		Mối quan hệ	Tính chất	31/12/2020	01/01/2020
			giao dịch	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán</b>					
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước	Công ty liên kết	Tâm ứng	cho nhà thầu	86.506.389	86.506.389
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tâm ứng	cho nhà thầu	4.543.730.615	1.762.936.361
Công ty Cổ phần XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tâm ứng	cho nhà thầu	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty Cổ phần Constrexim	Công ty liên kết	Tâm ứng	cho nhà thầu	557.758.267	557.758.267
Công ty Cổ phần Đức Tân				1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim				5.184.129.711	5.184.129.711
<b>Trả trước cho người bán</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty Cổ phần Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	818.336.344	818.336.344
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	1.840.140.177	3.834.622.623
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	10.032.407.015	7.668.663.088
Các bên liên quan khác	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	1.910.065.641	1.935.071.339
<b>Các bên liên quan</b>					
Mối quan hệ		giao dịch		31/12/2020	01/01/2020
				VND	VND
<b>Phải trả người bán</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	18.862.060.478	18.517.804.695
Công ty Cổ phần Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	818.336.344	818.336.344
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	1.840.140.177	3.834.622.623
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	10.032.407.015	7.668.663.088
Các bên liên quan khác	Công ty liên kết	Phải trả	người bán	1.910.065.641	1.935.071.339
<b>Các bên liên quan</b>					
Mối quan hệ		giao dịch		31/12/2020	01/01/2020
				VND	VND
<b>Vay và nợ</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cò đồng lớn	Vay		114.763.154.151	147.577.737.988
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cò đồng lớn	Chi phí phải trả		3.081.130.240	49.300.391.910
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cò đồng lớn	Lãi vay phải trả		46.219.261.670	
Thành viên		Phải trả do chậm		3.081.130.240	3.081.130.240
Ban kiểm soát		dư hợp đồng			
		mua bán căn hộ			

Số dư với các bên liên quan





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**7.4 Báo cáo bộ phận**

Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Chuyển nhượng bất động sản, Hợp đồng xây dựng, Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngân hàng và Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác. Đây là các bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỉ suất sinh lời của Tổng Công ty và các Công ty con bị tác động chủ yếu bởi các khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các Công ty con cung cấp.

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Chuyển nhượng bất động sản		Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngân hàng		Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác		Điều chỉnh và loại trừ	Tổng
	Tài sản cố định	Hợp đồng xây dựng	Tài sản không thể phân bổ	Tổng tài sản	Tài sản cố định	Hợp đồng xây dựng		
Tài sản cố định	1.479.177.271.961	304.991.157.085	579.635.354.030	540.270.252.053	(589.963.321.344)	2.314.110.713.785		
Tài sản không thể phân bổ			59.117.174.471			59.117.174.471		
<b>Tổng tài sản</b>			<b>2.373.227.888.256</b>					
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>								
Các khoản phải trả	814.212.344.846	374.006.594.447	468.535.536.559	124.762.027.889	(681.437.119.453)	1.100.079.384.288		
Nợ phải trả không phân bổ						268.237.401.305		
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>1.368.316.785.593</b>		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

**Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

	Chuyển nhượng bất động sản		Hoạt động khách sạn, Hợp đồng xây dựng dịch vụ lưu trú ngắn ngày		Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác		Điều chỉnh và loại trừ	Tổng
<b>DOANH THU</b>								
Tổng doanh thu	759.190.277.896	344.113.960.999	35.253.647.956	74.071.339.150	(120.004.990.097)	1.092.624.235.904	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>759.190.277.896</b>	<b>344.113.960.999</b>	<b>35.253.647.956</b>	<b>74.071.339.150</b>	<b>(120.004.990.097)</b>	<b>1.092.624.235.904</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>								
Kết quả bộ phận	238.711.481.515	27.824.366.399	(13.626.996.142)	29.347.977.710	(17.766.909.052)	264.489.920.430	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(63.460.399.390)	-	-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>	<b>238.711.481.515</b>	<b>27.824.366.399</b>	<b>(13.626.996.142)</b>	<b>29.347.977.710</b>	<b>(17.766.909.052)</b>	<b>201.029.521.040</b>	<b>-</b>	<b>-</b>





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

**Tại sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2020**

TÀI SẢN	Chuyển nhượng		Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày		Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác		Điều chỉnh và loại trừ	Tổng
	bất động sản	Hợp đồng xây dựng	vụ lưu trú ngắn ngày	dịch vụ và hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ			
Tài sản có định	1.433.565.344.708	259.311.832.906	565.934.226.798	540.865.622.239	(514.139.752.763)	2.285.537.273.888	51.340.459.021	
Tài sản không thể phân bổ						2.336.877.732.909		
<b>Tổng tài sản</b>							<b>2.336.877.732.909</b>	
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>								
Các khoản phải trả	744.070.366.537	309.426.541.659	472.204.948.740	129.857.373.377	(754.952.708.936)	900.606.521.377	450.734.732.240	
Nợ phải trả không phân bổ						1.351.341.253.617		
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>1.351.341.253.617</b>	

**Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

DOANH THU	Chuyển nhượng		Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày		Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác		Điều chỉnh và loại trừ	Tổng
	bất động sản	Hợp đồng xây dựng	vụ lưu trú ngắn ngày	dịch vụ và hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ			
Tổng doanh thu	59.542.520.051	77.827.069.537	38.710.428.531	46.960.923.837	(70.503.142.340)	152.537.799.616		
Giảm trừ doanh thu								
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>59.542.520.051</b>	<b>77.827.069.537</b>	<b>38.710.428.531</b>	<b>46.960.923.837</b>	<b>(70.503.142.340)</b>	<b>152.537.799.616</b>		
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>								
Kết quả bộ phận	29.055.258.455	(31.036.414.878)	(41.153.087.573)	(106.126.883)	24.838.649.048	(18.401.721.831)		
Thuế thu nhập doanh nghiệp								
<b>Lợi nhuận trong năm</b>	<b>29.055.258.455</b>	<b>(31.036.414.878)</b>	<b>(41.153.087.573)</b>	<b>(106.126.883)</b>	<b>24.838.649.048</b>	<b>(18.401.721.831)</b>		

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**7.5 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Báo cáo này chưa được Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty thông qua trong Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 ngày 12 tháng 8 năm 2020.

Người lập/Kế toán trưởng

Bồ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán

**LIU Q TON 3 GIAM DOC**



Hoàng Thị Hương Lan

