

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

**MỤC LỤC**

<b>Nội Dung</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 41

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) 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: **TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

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

Tên Tổng Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với mã 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 TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

<b>Hội đồng Quản trị</b>	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
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát
	Ông Trần Anh Tú	Thành viên
	Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
	Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 23/3/2021)
	Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm từ 03/12/2020)



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

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

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện đã nêu tại mục 7.3 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 kèm theo.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- 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 riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 riêng được lập 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 riêng. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

**HUỶ TỔNG GIÁM ĐỐC**  


**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 3 năm 2023



Số: 123/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NVI

**BÁO 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 kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam, được lập ngày 29/3/2023, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.11 của Báo cáo tài chính riêng 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.

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

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần ngày 07/4/2020.

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/UQ-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 3 năm 2023

**Vũ Anh Tuấn**  
**Kiểm toán viên**

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>896.255.320.300</b>	<b>872.747.531.913</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>19.322.297.247</b>	<b>15.570.067.958</b>
1. Tiền	111		19.322.297.247	15.570.067.958
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>40.203.645.251</b>	<b>50.203.645.251</b>
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		40.000.000.000	50.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>808.995.038.054</b>	<b>756.852.513.706</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	326.129.489.628	317.382.236.569
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	161.345.130.253	141.400.980.240
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.6	325.502.089.028	325.962.757.061
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.7	130.266.623.174	107.946.601.844
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.8	(134.248.294.029)	(135.840.062.008)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>17.144.917.780</b>	<b>34.137.278.109</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.9	17.144.917.780	34.137.278.109
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.589.421.968</b>	<b>15.984.026.889</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	-	1.726.364
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.208.977.740	15.980.511.295
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	1.380.444.228	1.789.230
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.241.673.497.581</b>	<b>1.221.409.907.958</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.450.141</b>	<b>8.579.201.241</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.7	3.450.141	8.579.201.241
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.722.611.270</b>	<b>1.974.853.730</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.722.611.270	1.974.853.730
- Nguyên giá	222		7.783.080.485	7.783.080.485
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.060.469.215)	(5.808.226.755)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>15.927.039.820</b>	<b>17.253.099.136</b>
1. Nguyên giá	231		34.003.079.625	34.003.079.625
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.076.039.805)	(16.749.980.489)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>511.925.192.479</b>	<b>448.485.594.500</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	511.925.192.479	448.485.594.500
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.3</b>	<b>712.016.074.331</b>	<b>744.115.977.552</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		770.576.399.998	770.576.399.998
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		32.933.412.413	32.933.412.413
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.012.898.701	12.012.898.701
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(103.506.636.781)	(71.406.733.560)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>79.129.540</b>	<b>1.001.181.799</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	79.129.540	1.001.181.799
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.137.928.817.881</b>	<b>2.094.157.439.871</b>



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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.088.281.641.675</b>	<b>1.222.321.787.520</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.046.979.903.871</b>	<b>1.202.637.858.863</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	344.118.351.968	395.055.170.225
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	45.665.477.430	54.203.498.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	4.762.728.600	17.272.918.982
4. Phải trả người lao động	314		1.735.914.815	2.134.210.106
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	239.450.386.403	305.381.275.741
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.21	-	66.753.588
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	60.503.602.218	42.577.068.902
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	350.743.442.437	385.946.962.452
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>41.301.737.804</b>	<b>19.683.928.657</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.17	18.283.930.795	17.313.126.020
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.21	-	2.370.802.637
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	23.017.807.009	-
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>1.049.647.176.206</b>	<b>871.835.652.351</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>1.049.647.176.206</b>	<b>871.835.652.351</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		789.072.760.000	789.072.760.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		260.574.416.206	82.762.892.351
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		82.762.892.351	10.542.036.853
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		177.811.523.855	72.220.855.498
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.137.928.817.881</b>	<b>2.094.157.439.871</b>

Người lập/Kế toán trưởng



**Đỗ Quốc Việt**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023  
T.Ư. S. T. N. S. G. I. A. M. Đ. O. C.  
Trưởng phòng Tài chính kế toán



**Hoàng Thị Hương Lan**

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

<u>CHỈ TIÊU</u>	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.23	90.004.548.966	376.880.727.443
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		90.004.548.966	376.880.727.443
4. Giá vốn hàng bán	11	5.24	53.043.290.849	307.271.964.897
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		36.961.258.117	69.608.762.546
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.25	187.762.957.817	58.923.062.695
7. Chi phí tài chính	22	5.26	34.009.251.001	27.266.775.784
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.909.347.779	6.869.958.853
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.27	6.079.578.479	10.914.645.543
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		184.635.386.454	90.350.403.914
11. Thu nhập khác	31	5.28	1.792.571.619	684.733.901
12. Chi phí khác	32	5.28	8.616.434.218	586.077.584
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.28	(6.823.862.599)	98.656.317
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		177.811.523.855	90.449.060.231
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.29	-	18.228.204.733
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		177.811.523.855	72.220.855.498

Người lập/Kế toán trưởng



**Đỗ Quốc Việt**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán



**Hoàng Thị Hương Lan**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		177.811.523.855	90.449.060.231
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.578.301.775	1.622.617.909
- Các khoản dự phòng	03		32.099.903.221	20.896.816.931
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(187.762.957.817)	(59.069.158.887)
- Chi phí lãi vay	06		(1.909.347.779)	6.869.958.853
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		21.817.423.255	60.769.295.037
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(64.487.913.046)	(38.552.902.382)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16.992.360.329	31.781.303.133
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(10.561.662.149)	(100.414.224.653)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		923.778.623	9.373.435.358
- Tiền lãi vay đã trả	14		(40.285.069.999)	-
- Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.441.231.819)	(7.618.761.427)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		8.575.751.100	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(82.466.563.706)	(44.661.854.934)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(13.023.009.875)	(28.310.102.560)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(44.021.622.300)	(287.317.705.474)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.913.000.000	4.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(6.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	106.446.720.157
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		187.689.339.426	5.420.030.975
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		181.557.707.251	(205.761.056.902)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	41.300.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(95.284.492.171)	(153.543.298.362)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(54.422.085)	(52.976.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(95.338.914.256)	(112.296.274.512)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		3.752.229.289	(362.719.186.348)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15.570.067.958	378.289.254.306
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	19.322.297.247	15.570.067.958

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023  
**Trưởng phòng Tài chính kế toán**  
  
  
**Hoàng Thị Hương Lan**



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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 13/04/2007 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 lần đầu ngày 25/05/2007, 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: **TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM.**

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

Tên Tổng 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.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2020 là: 47 người (tại ngày 31/12/2019 là: 60 người).

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng 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**

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

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 Tổng Công ty bị sụt giảm đáng kể so với kế hoạch và cùng kỳ năm trước.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**1.5 Cấu trúc doanh nghiệp**

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

<b>Tên Chi nhánh</b>	<b>Địa chỉ</b>		
		<b>Tỷ lệ góp vốn %</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết % Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>			
<i>Các Công ty con sản xuất kinh doanh</i>			
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh 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	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội		
Công ty TNHH CTX số 1		100	100
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)		100	100
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim		81	81
<i>Các công ty con đầu tư dự án</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina		99,99	99,99
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm		94	94
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu		98	98
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang		89	89
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L		100	100
Công ty TNHH CTX Số 2		100	100
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>			
Công ty Cổ phần Constrexim Đúc Tân Long		28	28
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà		20	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)		30	30
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô		27	27
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu		20	20
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)		20	20
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim		30	30
			Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
			Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản
			Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
			Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
			Phát triển dự án bất động sản
			Phát triển dự án thủy điện
			Phát triển dự án bất động sản
			Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
			Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
			Sản xuất vật liệu xây dựng
			Thi công xây lắp
			Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình
			Thi công xây lắp
			Thi công xây lắp
			Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế.
			Thi công xây lắp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Tổng 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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và 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 ngày 22/12/2014, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

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

**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành 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.

**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 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá 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 riêng.

Đây là Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

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



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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính, chứng khoán kinh doanh**

***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

***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.

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

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

***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 tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**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 đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá 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 thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. 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.

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**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.

**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 yếu 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 thấp 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 con, 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, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay 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 đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi 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 đi 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 kỳ 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

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

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

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

**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.

Thặng 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 cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng 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 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 phần 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 (4) 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 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.

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: 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.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

##### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

- 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 tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế 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 thuế hiện hành.

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

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

##### **Ước tính kế toán**

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

##### **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.

##### **Báo cáo 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 theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban 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 hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. do đó, Tổng Công ty sẽ trình bày Báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính hợp nhất.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	2.229.464.877	1.507.543.131
Tiền gửi ngân hàng	17.092.832.370	14.062.524.827
<b>Tổng</b>	<b>19.322.297.247</b>	<b>15.570.067.958</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2020			01/01/2020		
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu		2.549.370.051	(2.345.724.800)		2.549.370.051	(2.345.724.800)
Trong đó						
Công ty Constrexim Việt CZ (i)	5.600	862.400.000	(862.400.000)	5.600	862.400.000	(862.400.000)
Các cổ phiếu khác		1.686.970.051	127.800.900 (1.483.324.800)		1.686.970.051	157.726.100 (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**

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	40.000.000.000	40.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	40.000.000.000	40.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

(ii) Là các chứng chi tiền gửi bằng VND tại Công ty tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng, có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 8,15%/năm - 8,25%/năm.

**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  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

**a) Đầu tư vào Công ty con**

	Tỷ lệ		31/12/2020		01/01/2020		Đơn vị tính: VND
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				770.576.399.998	770.576.399.998	(*)	(28.099.805.527)
<i>Các Công ty con sản xuất kinh doanh</i>							
Công ty TNHH CTX số 1	100	100	20.580.000.000	20.580.000.000	20.580.000.000	(8.092.033.002)	(1.056.614.350)
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	100	100	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	81	81	810.000	8.100.000.000	8.100.000.000	(6.076.055.880)	(5.995.216.524)
<i>Các Công ty con đầu tư dự án</i>							
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	99,99	99,99	19.990.000	232.900.000.000	232.900.000.000	(44.570.882.298)	(19.534.416.931)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	94	94	9.588.000	121.392.900.000	121.392.900.000	(1.212.645.866)	(1.184.445.866)
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngầu	98	98	980.000	102.142.999.998	102.142.999.998	(248.091.702)	(329.111.856)
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	89	89	5.317.750	53.177.500.000	53.177.500.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100		225.283.000.000	225.283.000.000	-	-
Công ty TNHH CTX Số 2	100	100		6.000.000.000	6.000.000.000	-	-



**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  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

**b) Đầu tư vào Công ty liên kết**

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2020		01/01/2020	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>				32.933.412.413	32.933.412.413	(32.933.412.413)
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Constrexim Đúc Tân Long	28	28	516.136	18.433.412.413	18.433.412.413	(18.433.412.413)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20	20	100.000	5.000.000.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	30	30	90.000	3.000.000.000	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27	27	72.900	2.700.000.000	2.700.000.000	(2.700.000.000)
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20	20	20.000	1.000.000.000	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20	20	20.408	1.000.000.000	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	30	30	54.000	1.800.000.000	1.800.000.000	(1.800.000.000)

Trong tổng số tiền Tổng Công ty góp vốn vào các công ty liên doanh, liên kết có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các đơn vị trên tại ngày 31/12/2020 là (tại ngày 31/12/2019 là 3.932.770.000 VND).

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

**c) Đầu tư vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		Số lượng cổ phiếu năm giữ	31/12/2020		01/01/2020	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				12.012.898.701	(10.373.515.620)	12.012.898.701	(10.373.515.620)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	18,44	18,44	276.570	2.765.700.000	(2.765.700.000)	2.765.700.000	(2.765.700.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	6,69	6,69	180.000	1.800.000.000	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(1.800.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	5,00	5,00	150.000	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	5,00	5,00	97.938	979.383.081	-	979.383.081	949.998.600
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	7,04	7,04	69.000	690.000.000	(690.000.000)	690.000.000	(690.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	1,73	1,73	66.000	660.000.000	-	660.000.000	742.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	0,89	0,89	62.500	625.000.000	(625.000.000)	625.000.000	(625.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim TM	3,44	3,44	54.995	549.950.000	(549.950.000)	549.950.000	(549.950.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	5,00	5,00	50.000	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	1,64	1,64	50.000	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	5,00	5,00	45.000	450.000.000	(450.000.000)	450.000.000	(450.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	2,00	2,00	40.000	400.000.000	(400.000.000)	400.000.000	(400.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	2,00	2,00	32.000	320.000.000	(320.000.000)	320.000.000	(320.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	4,70	4,70	27.287	272.865.620	(272.865.620)	272.865.620	(272.865.620)



**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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

**c) Đầu tư vào đơn vị khác (Tiếp theo)**

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

(\*): Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do không có đủ thông tin cần thiết và cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch giữa Tổng Công ty và Công ty con, liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.4 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>326.129.489.628</b>	<b>317.382.236.569</b>
Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	112.456.373.435	117.289.519.860
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	150.890.205.159	144.583.050.335
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	62.782.911.034	55.509.666.374
<b>Tổng</b>	<b>326.129.489.628</b>	<b>317.382.236.569</b>
<i>Trong đó số dư với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>129.819.301.726</i>	<i>103.830.148.714</i>

(\*) 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 cho công trình từ chủ đầu tư.

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>161.345.130.253</b>	<b>141.400.980.240</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Constrexim số 16	14.217.553.004	14.217.553.004
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	147.127.577.249	127.183.427.236
<b>Tổng</b>	<b>161.345.130.253</b>	<b>141.400.980.240</b>
<i>Trong đó số dư với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>58.317.367.667</i>	<i>40.745.485.973</i>

**5.6 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>325.502.089.028</b>	<b>325.962.757.061</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	321.590.490.234	323.588.882.234
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	3.911.598.794	1.075.882.477
Các đối tượng khác	-	1.297.992.350
<b>Tổng</b>	<b>325.502.089.028</b>	<b>325.962.757.061</b>
<i>Trong đó số dư với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>325.502.089.028</i>	<i>324.664.764.711</i>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.7 Phải thu khác**

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>130.266.623.174</b>	<b>(25.981.741.545)</b>	<b>107.946.601.844</b>	<b>(25.981.741.545)</b>
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án bất động sản và các hoạt động khác	70.208.116.736	(25.981.741.545)	67.909.849.301	(25.981.741.545)
Phải thu lãi cho vay Công ty con, lãi tiền gửi	16.076.208.632	-	32.594.222.677	-
Phải thu phần trả hộ vốn góp	3.626.452.158	-	4.617.500.000	-
Phải thu Công ty con	40.355.845.648	-	30.043.148	-
Phải thu khác	-	-	2.794.986.718	-
<b>Dài hạn</b>	<b>3.450.141</b>	<b>-</b>	<b>8.579.201.241</b>	<b>-</b>
Cầm cố (i)	-	-	8.575.751.100	-
Phải thu dài hạn khác	3.450.141	-	3.450.141	-
<b>Tổng</b>	<b>130.270.073.315</b>	<b>(25.981.741.545)</b>	<b>116.525.803.085</b>	<b>(25.981.741.545)</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>34.622.133.788</i>		<i>34.622.133.788</i>	

- (i) Đây là các hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong đang được cầm cố để bảo lãnh cho tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng liên quan đến Hợp đồng tổng thầu thiết kế - thi công xây dựng với một đối tác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.8 Nợ xấu**

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	135.841.083.808	1.592.789.779	135.841.083.808	1.021.800
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	80.258.750.381	639.135.067	80.258.750.381	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.599.570.082	952.632.912	29.599.570.082	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.982.763.345	1.021.800	25.982.763.345	1.021.800

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 134,24 tỷ VND.

Tên công ty	Quá hạn 6 tháng - 01 năm	Quá hạn 01-02 năm	Quá hạn 02-03 năm	Quá hạn trên 3 năm
Công ty CP Constrexim Việt Séc	-	-	-	10.097.942.200
Công ty Xây dựng số 4 - Hà nội - VLCL kiểm tính	-	-	-	17.487.236.514
Các đối tượng khác	-	-	-	108.255.905.094
<b>Tổng</b>	-	-	-	<b>135.841.083.808</b>

**5.9 Hàng tồn kho**

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD hoạt động xây lắp	17.144.917.780	-	34.137.278.109	-
<b>Tổng</b>	<b>17.144.917.780</b>	<b>-</b>	<b>34.137.278.109</b>	<b>-</b>



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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2020	3.624.417.692	3.003.318.129	426.093.068	729.251.596	7.783.080.485
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	3.624.417.692	3.003.318.129	426.093.068	729.251.596	7.783.080.485
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2020	1.854.325.294	2.806.216.345	418.433.520	729.251.596	5.808.226.755
Tăng trong năm	143.638.483	100.944.429	7.659.548	-	252.242.460
Khấu hao trong năm	151.298.031	100.944.429	-	-	252.242.460
Phân loại lại	(7.659.548)	-	7.659.548	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	1.997.963.777	2.907.160.774	426.093.068	729.251.596	6.060.469.215
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2020	1.770.092.398	197.101.784	7.659.548	-	1.974.853.730
Tại 31/12/2020	1.626.453.915	96.157.355	-	-	1.722.611.270

Trong đó:

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số dư tại		Giảm trong năm	Số dư tại
	01/01/2020	Tăng trong năm		
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	34.003.079.625	-	-	34.003.079.625
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	32.677.383.198	-	-	32.677.383.198
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>16.749.980.490</b>	<b>1.326.059.315</b>	-	<b>18.076.039.805</b>
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	15.424.284.063	1.326.059.315	-	16.750.343.378
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>17.253.099.135</b>	-	<b>(1.326.059.315)</b>	<b>15.927.039.820</b>
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	17.253.099.135	-	(1.326.059.315)	15.927.039.820
- 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 riêng.

(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 5.353.806.219 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 6.3 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 6.667.127.911 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 sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex A1	435.953.346.805	386.370.836.872
Toà nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza E2	75.971.845.674	62.114.757.628
<b>Tổng</b>	<b>511.925.192.479</b>	<b>448.485.594.500</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Chi phí trả trước**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	1.726.364
Chi phí trả trước khác	-	1.726.364
<b>Dài hạn</b>	79.129.540	1.001.181.799
Tiền GPMB được khấu trừ vào Tiền thuê đất trả trước của dự án tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	-	956.831.653
Chi phí trả trước khác	79.129.540	44.350.146
<b>Tổng</b>	<b>79.129.540</b>	<b>1.002.908.163</b>

**5.14 Phải trả người bán**

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	344.118.351.968	344.118.351.968	395.055.170.225	395.055.170.225
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
<i>Công ty Cổ phần Constrexim Meco</i>	35.890.939.830	35.890.939.830	44.336.298.502	44.336.298.502
<i>Các nhà thầu khác</i>	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	107.743.761.289	107.743.761.289
Phải trả liên quan đến các hoạt động đầu tư dự án	139.608.553.710	139.608.553.710	134.230.068.027	134.230.068.027
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San (xem thuyết minh số 7.2)</i>	130.588.515.128	130.588.515.128	132.262.894.107	132.262.894.107
<i>Các nhà thầu khác</i>	9.020.038.582	9.020.038.582	1.967.173.920	1.967.173.920
Phải trả liên quan đến các hoạt động khác	17.395.465.282	17.395.465.282	13.096.187.962	13.096.187.962
<b>Tổng</b>	<b>344.118.351.968</b>	<b>344.118.351.968</b>	<b>395.055.170.225</b>	<b>395.055.170.225</b>

*Trong đó phải trả các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1*

<i>Trong đó phải trả các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>	33.842.395.670	33.842.395.670	33.180.913.838	33.180.913.838
--	----------------	----------------	----------------	----------------

(\*) 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trả trước cho các công trình xây lắp	44.360.948.261	52.900.993.194
<i>Công trình cấp thoát nước tỉnh Bắc Kạn</i>	<i>18.987.083.843</i>	<i>18.987.083.843</i>
<i>Công trình thư viện tỉnh Nghệ An</i>	<i>15.999.217.117</i>	<i>15.999.217.117</i>
<i>Công trình khác</i>	<i>8.036.519.119</i>	<i>6.848.132.285</i>
<i>Công trình hệ thống cấp thoát nước trụ sở Bộ Ngoại giao</i>	<i>1.338.128.182</i>	<i>11.066.559.949</i>
Trả trước cho các hoạt động khác	1.304.529.169	1.302.505.673
<b>Tổng</b>	<b>45.665.477.430</b>	<b>54.203.498.867</b>
<i>Trong đó số dư với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>13.623.596.953</i>	<i>1.560.655.944</i>

**5.16 Thuế và các khoản thu, phải nộp nhà nước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
<b>Phải nộp</b>	<b>17.272.918.982</b>	<b>4.448.085.631</b>	<b>16.958.276.013</b>	<b>4.762.728.600</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.062.576.821	-	14.062.576.821	-
Thuế thu nhập cá nhân	60.645.495	345.196.675	321.858.457	83.983.713
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.995	2.573.840.735	2.573.840.735	9.995
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.149.686.671	1.529.048.221		4.678.734.892
<b>Phải thu</b>	<b>1.789.230</b>	<b>-</b>	<b>1.378.654.998</b>	<b>1.380.444.228</b>
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.789.230	-	-	1.789.230
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.378.654.998	1.378.654.998

Tổng Công ty đã cản 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>239.450.386.403</b>	<b>305.381.275.741</b>
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án tòa nhà Trung tâm thương mại và dịch vụ D28	104.770.910.837	104.770.910.837
Chi phí xây dựng trích trước cho dự án Tây Hồ Park view	41.627.027.257	12.625.225.576
Trích trước chi phí lãi vay (i)	-	82.822.424.527
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.215.789.354	30.215.789.354
Chi phí trích trước Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	18.410.666.734	29.875.118.696
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	12.574.169.088	20.737.005.056
Trích trước lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn (ii)	3.562.333.334	2.358.666.667
Chi phí phải trả khác	28.289.489.799	21.976.135.028
<b>Dài hạn</b>	<b>18.283.930.795</b>	<b>17.313.126.020</b>
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	17.992.316.485	17.021.511.710
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
<b>Tổng</b>	<b>257.734.317.198</b>	<b>322.694.401.761</b>
<i>Trong đó chi phí phải trả các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>7.246.384.834</i>	<i>64.972.638.753</i>

- (i) Tổng Công ty đã phân loại lại số dư lãi vay phải trả sang khoản mục phải trả ngắn hạn khác.
- (ii) Lãi vay quá hạn phải trả Ông Trần Minh Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016.

**5.18 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>60.503.602.218</b>	<b>42.577.068.902</b>
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty	-	23.017.807.009
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP	5.449.471.447	5.294.511.588
Phải trả các cá nhân mua bất động sản theo thanh lý HĐ chuyển nhượng	-	4.208.632.242
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.224.348.757	2.281.673.057
Tiền đặt cọc để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Phải trả lãi tiền vay (i)	33.930.000.001	-
Các khoản phải trả khác	17.099.782.013	5.974.445.006
<b>Tổng</b>	<b>60.503.602.218</b>	<b>42.577.068.902</b>
<i>Trong đó số dư với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>3.241.816.924</i>	<i>3.111.130.240</i>

- (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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Dự phòng phải trả dài hạn**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>23.017.807.009</b>	-
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa	23.017.807.009	-
Tổng Công ty (i)	23.017.807.009	-
<b>Tổng</b>	<b>23.017.807.009</b>	-

(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-ĐMDN của Văn phòng Chính phủ ngày 28/01/2015 về việc đồng ý để 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-TCDN 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.



**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2020		Phát sinh trong năm		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>350.743.442.437</b>	<b>350.743.442.437</b>	<b>60.407.146.164</b>	<b>95.610.666.179</b>	<b>385.946.962.452</b>	<b>385.946.962.452</b>
Trần Minh Sơn (1)	157.000.000.000	157.000.000.000	-	-	157.000.000.000	157.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long (2)	114.763.154.151	114.763.154.151	60.400.346.164	93.214.930.001	147.577.737.988	147.577.737.988
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang (3)	28.792.557.053	28.792.557.053	-	1.602.764.277	30.395.321.330	30.395.321.330
Công ty Cổ phần thủy điện La Ngâu (4)	47.653.826.639	47.653.826.639	-	715.691.832	48.369.518.471	48.369.518.471
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Costrexim (5)	2.533.904.594	2.533.904.594	6.800.000	77.280.069	2.604.384.663	2.604.384.663
<b>Tổng</b>	<b>350.743.442.437</b>	<b>350.743.442.437</b>	<b>60.407.146.164</b>	<b>95.610.666.179</b>	<b>385.946.962.452</b>	<b>385.946.962.452</b>

***Trong đó số dư với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1***

- (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 trình đàm phán 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.
- (3) Hợp đồng cho vay tiền ngày 22/10/2009. Lãi suất và thời hạn vay theo hợp đồng vay. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.
- (4) Hợp đồng cho vay số 01/2017/HĐCV/LN-CTX ngày 28/12/2017, lãi suất và thời hạn theo hợp đồng vay.
- (5) Vay theo phụ lục hợp đồng cho vay tiền ngày 09/4/2018, lãi suất và thời hạn theo hợp đồng vay.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**5.21 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, dài hạn là các khoản tiền thuê ứng trước của khách hàng để thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh.

**5.22 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động 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 vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	366.933.523.697	799.614.796.853
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	72.220.855.498	72.220.855.498
Trích Quỹ đầu tư Phát triển	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần (i)	525.534.760.000	(145.449.726.225)	(18.897.367.124)	(4.796.179.807)	(356.391.486.844)	-
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82.762.892.351</b>	<b>871.835.652.351</b>
Số dư tại 01/01/2020	789.072.760.000	-	-	-	82.762.892.351	871.835.652.351
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	177.811.523.855	177.811.523.855
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>260.574.416.206</b>	<b>1.049.647.176.206</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.22. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Vốn góp của các cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000
<b>Tổng</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>789.072.760.000</b>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	789.072.760.000	263.538.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	525.534.760.000
Vốn góp tại cuối năm	789.072.760.000	789.072.760.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu lưu hành đầu năm	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu phát hành trong năm	-	-
Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối năm	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu chuyên nhượng Bất động sản	-	33.000.000.000
Doanh thu Hợp đồng xây dựng	72.712.513.666	337.811.701.128
Doanh thu khác	17.292.035.300	6.069.026.315
<b>Tổng</b>	<b>90.004.548.966</b>	<b>376.880.727.443</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	-	3.453.028.720
Giá vốn Hợp đồng xây dựng	64.398.963.982	300.277.197.290
Giá vốn khác	7.735.726.533	3.541.738.887
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)	-
<b>Tổng</b>	<b>53.043.290.849</b>	<b>307.271.964.897</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi	3.877.010.658	7.092.633.715
Lãi tiền cho vay	3.231.482.723	25.378.272.432
Lãi từ chuyển nhượng Công ty con	-	26.446.720.157
Lợi nhuận từ Công ty con	180.654.464.436	-
Doanh thu tài chính khác	-	5.436.391
<b>Tổng</b>	<b>187.762.957.817</b>	<b>58.923.062.695</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Trích dự phòng đầu tư tài chính	32.099.903.222	20.396.816.931
Chi phí lãi vay	1.909.347.779	6.869.958.853
<b>Tổng</b>	<b>34.009.251.001</b>	<b>27.266.775.784</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.079.578.479	10.914.645.543
Chi phí nhân viên quản lý	3.974.624.297	4.306.867.305
Chi phí khấu hao TSCĐ	319.369.431	296.558.593
Thuế phí và lệ phí	23.536.154	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.335.102.601	4.536.840.863
Chi phí bằng tiền khác	2.018.713.975	1.274.378.782
Trích lập/hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.591.767.979)	500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>6.079.578.479</b>	<b>10.914.645.543</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	1.792.571.619	684.733.901
<b>Tổng</b>	<b>1.792.571.619</b>	<b>684.733.901</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Bồi thường do thanh lý hợp đồng trước hạn	7.318.411.501	-
Các chi phí khác	1.298.022.717	586.077.584
<b>Tổng</b>	<b>8.616.434.218</b>	<b>586.077.584</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(6.823.862.599)</b>	<b>98.656.317</b>

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>177.811.523.855</b>	<b>90.449.060.231</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1.268.022.717	691.963.435
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>1.268.022.717</i>	<i>691.963.435</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	180.654.464.436	-
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>180.654.464.436</i>	<i>-</i>
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>(1.574.917.864)</b>	<b>91.141.023.666</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>18.228.204.733</b>

**6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	107.549.083.310	56.236.248.883
Chi phí nhân công	8.696.848.744	13.163.807.305
Chi phí khấu hao tài sản cố định	319.369.431	1.622.617.909
Chi phí dự phòng	(1.591.767.979)	500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.352.426.422	252.684.824.683
Chi phí khác bằng tiền	4.107.985.134	4.197.808.527
<b>Tổng</b>	<b>130.433.945.062</b>	<b>328.405.307.307</b>

**6.9 Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng**

**Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Phân loại lại khoản vay từ "Các khoản phải trả" sang các khoản vay	60.400.346.164	-
Bù trừ công nợ phải thu và vay	319.374.008	-
Bù trừ công nợ cho vay	3.569.290.333	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH CTX số 1	Công ty con
Công ty TNHH Apas Hospitality	Công ty con
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con
Công ty CP Địa ốc Sum Lâm	Công ty con
Công ty CP Thủy điện La Ngâu	Công ty con
Công ty CP Ocean View Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con
Công ty TNHH CTX Số 2	Công ty con
Công ty CP Constrexim Đức Tân Long	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết
Công ty CP Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn
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 (chi tiết tại Báo cáo Ban Tổng Giám đốc trang 1 - 2 của Báo cáo tài chính riêng) và các các nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Có ảnh hưởng đáng kể

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

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

**Thù lao Thành viên Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Hưng	Thành viên HĐQT độc lập	36.000.000	36.000.000
Trần Khanh	Thành viên HĐQT độc lập	36.000.000	36.000.000
Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập	36.000.000	36.000.000
Lý Quốc Hùng	Ủy viên	36.000.000	36.000.000
<b>Tổng</b>		<b>204.000.000</b>	<b>204.000.000</b>

**Thù lao của thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lý Văn Khả	Trưởng BKS	36.000.000	36.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
<b>Tổng</b>		<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**a. Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Thủ lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (Tiếp theo)**

Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	361.000.000	383.000.000
Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	340.000.000	359.000.000
Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	60.000.000	388.000.000
Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc	181.000.000	1.000.000
<b>Tổng</b>		<b>942.000.000</b>	<b>1.131.000.000</b>

**b. Giao dịch các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Mua hàng</b>				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Mua hàng	1.005.210.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim	Công ty con	Mua hàng	3.303.277.609	-
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Doanh thu cho thuê tài sản	459.651.501	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Doanh thu cho thuê tài sản	744.600.000	-
<b>Bán hàng</b>				
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Doanh thu cho thuê tài sản	7.889.007.708	6.002.272.727
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Doanh thu xây lắp	46.182.211.514	60.215.440.873
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Doanh thu xây lắp	-	6.372.577.427
Công ty TNHH CTX số 1	Công ty con	Doanh thu cho thuê tài sản	4.167.000.000	-
Các bên liên quan khác	Công ty con	Phân bổ doanh thu quản lý	5.158.045.674	-
<b>Cho vay</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Cho vay	1.000.000.000	236.241.822.977
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Thu hồi cho vay	3.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Lãi tiền cho vay	3.231.482.723	25.378.272.432
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Cho vay	2.835.716.317	-
<b>Đi vay</b>				
Công ty CP Đầu tư BĐS Thăng Long	Cổ đông lớn	Chi phí tiền vay	47.834.977.081	14.997.187.324
Công ty CP Đầu tư BĐS Thăng Long	Cổ đông lớn	Trả gốc vay	93.214.930.001	15.500.000.000
Công ty CP Đầu tư BĐS Thăng Long	Cổ đông lớn	Nhận tiền vay	60.400.346.164	-
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Cổ tức được chia	180.654.464.436	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**c. Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>	<b>128.516.796.053</b>	<b>103.830.148.714</b>
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	26.876.159	26.876.159
Công ty Cổ phần XL và SX cấu kiện Constrexim	5.916.570.420	5.916.570.420
Công ty Cổ phần Đầu tư INDOCHINA	70.877.467.451	70.770.078.558
Công ty TNHH MTV CTX số 1	6.662.996.142	2.079.296.142
Công ty Cổ phần Đúc Tân long - Constrexim	892.649.712	892.649.712
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	3.589.429.475	446.812.833
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	39.541.792.243	23.697.864.890
Công ty Cổ phần Đầu tư INDOCHINA-CN KS tại Mường Hoa	987.630.795	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L-CN Pentstudio	21.383.656	-
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>	<b>58.317.367.667</b>	<b>40.745.485.973</b>
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	86.506.389	86.506.389
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	4.543.730.615	1.762.936.361
Công ty Cổ phần XL và SX cấu kiện Constrexim	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	557.758.267	557.758.267
Công ty TNHH MTV CTX Số 1	39.206.280.143	24.390.187.005
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim	21.148.652	21.148.652
Công ty Cổ phần Đúc Tân long - Constrexim	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
Bên liên quan khác	-	25.005.698
<b><i>Phải thu về cho vay</i></b>	<b>325.502.089.028</b>	<b>324.664.764.711</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	321.590.490.234	323.588.882.234
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	3.911.598.794	1.075.882.477



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>	<b>193.743.442.437</b>	<b>228.946.962.452</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	114.763.154.151	147.577.737.988
Công ty Cổ phần OCEAN VIEW Nha Trang	28.792.557.053	30.395.321.330
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	47.653.826.639	48.369.518.471
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Costrexim	2.533.904.594	2.604.384.663
<b><i>Phải trả cho người bán</i></b>	<b>33.842.395.670</b>	<b>33.180.913.838</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	10.032.407.015	7.668.663.088
Công ty Cổ phần XL và SX cấu kiện Constrexim	661.275.244	661.275.244
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	818.336.344	818.336.344
Công ty TNHH MTV CTX số 1	7.342.445.589	8.796.091.589
Công ty Cổ phần đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	19.970.000	19.970.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	1.840.140.177	1.840.140.177
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	2.866.710.000	1.861.500.000
Công ty TNHH MTV CTX số 2	6.000.000.000	6.000.000.000
Bên liên quan khác	-	1.253.826.095
<b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>	<b>13.623.596.953</b>	<b>1.560.655.944</b>
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.852.270.329	1.560.655.944
Công ty Cổ phần XL và SX cấu kiện Constrexim	1.302.505.673	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	10.468.820.951	-
<b><i>Chi phí phải trả</i></b>	<b>7.246.384.834</b>	<b>64.972.638.753</b>
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	538.084.142	538.084.142
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	6.708.300.692	4.708.300.692
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	-	59.726.253.919
<b><i>Các khoản phải trả khác</i></b>	<b>3.241.816.924</b>	<b>3.112.130.240</b>
Công ty TNHH CTX số 2	14.665.495	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina Phan Minh Tuấn	116.021.189	-
Phan Minh Tuấn	30.000.000	30.000.000
Trần Anh Tú (Phải trả do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ)	3.081.130.240	3.081.130.240

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng**

**Cam kết bàn giao lại cơ sở hạ tầng cho thành phố**

Theo Công văn số 985/UB-NNĐC 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 thống 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 trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

**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 kỳ như sau:

Cam kết thuê hoạt động	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dưới 1 năm	2.617.558.212	2.412.799.601
Trên 1 - 5 năm	10.470.232.848	13.870.470.329
Trên 5 năm	88.996.979.208	127.917.930.071
<b>Tổng</b>	<b>102.084.770.268</b>	<b>144.201.200.001</b>

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng khoán 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.

**Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.11, Tổng Công ty đang trong quá 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 riêng.

**Nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản phải nộp về quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý**

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.

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

Các khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San, được trình bày tại Thuyết minh số 5.14 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 San đã tạm dừng hoạt động và Tổng Công ty đang trong quá trình liên hệ và làm việc để gia 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 đánh giá sẽ đạt được thỏa thuận gia hạn cho khoản phải trả này.



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

**7.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Theo Bản án số 419/2022/DSPTS ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Quyết định số 413/QĐ-CCTHADS 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).

Ngoài 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 riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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



**Đỗ Quốc Việt**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023  
**TRƯỞNG PHÒNG TÀI CHÍNH KẾ TOÁN**



**Hoàng Thị Hương Lan**