

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
BẢO 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 NHẬT BẢ ĐƯỢC KIỂM TOÁN		6 - 7
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất		8
Bảo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		9
Bảo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất		10 - 47
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất		

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng 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 Khả	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Anh Tú	Thành viên
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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 23/03/2021)
Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thị Thu Ly	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/12/2020)

Trường phòng Tài chính - Kế toán

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

tại chính hợp nhất.

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

Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phân đoạn 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 so 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 từ trường hợp không thể giả định rằng

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phân anh 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:

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.

KIỂM TOÁN VIỆN

1.2 Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trong yêu, ngoài sự kiện đã nêu tại mục 1.2 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 tính minh bạch 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.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TẠI CHÌNH

BẢO CẠO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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



BẢO CÁO KIỂM TOÁN BỘC LẬP

Kính gửi:

Các Cổ đông

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Tổng Công ty Cổ phần Dầu và Xây dựng và Thương mại Việt Nam

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Dầu và 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 Báo 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 Báo 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 Báo 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 Báo 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 Báo 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 Báo 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 Báo 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 Báo 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 Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 nhấn 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.

Ý 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.



Va Ngọc An

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 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	MS	TM	VND	01/01/2020
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100	871.223.535.864	1.063.240.799.658	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	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	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	374.178.049.286	286.785.477.988	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	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	102.136.026.535	124.083.821.445	
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(142.532.776.105)	(143.735.313.357)	
IV. Hàng tồn kho	140	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	642.709.572	3.052.978.937	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	38.045.135.785	51.210.517.103	
3. Thuế và các khoản phải thu NN	153	3.375.967.896	41.254.391	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	200	1.465.607.098.585	1.309.987.088.598	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	6.450.141	8.582.201.241	
1. Phải thu dài hạn khác	216	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	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	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	170.338.960.798	26.158.709.538	
1. Nguyên giá	231	194.830.461.697	43.287.739.101	
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232	(24.491.500.899)	(17.129.029.563)	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	799.394.792.117	726.862.599.186	
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	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	1.639.383.081	1.639.383.081	
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	-	-	
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12.012.898.701	12.012.898.701	
3. 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	7.037.081.094	12.260.649.409	
TỔNG CÔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270	2.336.830.634.449	2.373.227.888.256	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		1.351.341.253,617	1.368.316.785,593
(300 = 310+330)				
I. Nợ ngắn hạn	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 thuộc 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	-
II. Nợ dài hạn	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
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		985,489,380,832	1,004,911,102,663
(400 = 410+430)				
I. Vốn chủ sở hữu	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
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	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
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		201,076,354,849	2,703,021
- đến cuối kỳ trước	421b		(18,378,172,601)	201,073,651,828
- LNST chưa phân phối kỳ này	429		13,613,802,202	14,657,351,432
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	430		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	440		2,336,830,634,449	2,373,227,888,256
TỔNG CÔNG NGUYÊN VỐN				
(440 = 300+400)				

Người lập/Kế toán trưởng

Bộ Quốc Việt

Hoàng Thị Hương Lan

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023
Trưởng phòng Tài chính kế toán
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM



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	Năm 2020		Năm 2019	
			VND	VND	VND	VND
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	6.2	152.537.799.616	1.092.624.235.904	764.112.185.545	328.512.050.359
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	114.913.064.381	764.112.185.545	37.624.735.235	16.174.693.553
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20	6.3	37.624.735.235	328.512.050.359	14.376.765.323	44.168.225.955
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	1.909.347.780	14.376.765.323	13.514.365.323	1.909.347.780
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.909.347.780	14.376.765.323	-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	6.5	33.811.514.725	51.371.614.262	42.601.535.644	264.330.361.085
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	6.5	33.811.514.725	51.371.614.262	42.601.535.644	264.330.361.085
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	9.730.681.607	1.015.574.760	856.015.415	159.559.345
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	7.849.365.287	264.489.920.430	63.460.399.390	201.029.521.040
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+(24-(25+26))	30	6.6	1.881.316.320	1.015.574.760	856.015.415	159.559.345
12. Thu nhập khác	31	6.6	1.881.316.320	1.015.574.760	856.015.415	159.559.345
13. Chi phí khác	32	6.6	9.730.681.607	1.015.574.760	856.015.415	159.559.345
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.7	-	264.489.920.430	63.460.399.390	201.029.521.040
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50	6.7	-	264.489.920.430	63.460.399.390	201.029.521.040
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	264.489.920.430	63.460.399.390	201.029.521.040
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60	6.9	(18.401.721.831)	201.029.521.040	201.073.651.828	(44.130.788)
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	6.9	(18.378.172.601)	201.073.651.828	201.073.651.828	(44.130.788)
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	6.9	(23.549.230)	(44.130.788)	5.059.20	(232.91)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	(232.91)	5.059.20	5.059.20	(232.91)

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

Người lập/kế toán trưởng

Bộ Quốc Việt

Hoàng Thị Hương Lan

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

	Năm 2020	Năm 2019
CHỈ TIÊU	VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
1. Lợi nhuận trước thuế	(18.401.721.831)	264.489.920.430
2. Điều chỉnh cho các khoản		
- 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
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(33.994.826.599)	284.079.748.458
08		
09 (129.159.510.237)	(45.853.671.167)	375.780.519.116
10 64.994.744.386	(520.881.078.226)	26.792.963.127
11 25.773.484.190	-	(9.131.974.489)
12 7.633.837.680	(55.417.961.082)	(13.150.193.523)
14 -	(120.170.231.662)	97.636.313.296
15 (55.417.961.082)		
20 (120.170.231.662)		
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	(78.333.465.282)
21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	(246.173.287.670)
22		
25 -	(4.434.866.424)	28.995.341.192
26 136.633.976.000	16.174.693.553	13.663.507.334
27 16.174.693.553	(286.282.770.850)	17.000.000.000
33 60.786.346.164	(93.214.930.001)	(274.497.302.997)
34 (93.214.930.001)	(54.422.085)	(52.976.150)
36 (54.422.085)	(32.483.005.922)	(257.550.279.147)
40 (32.483.005.922)		
50 155.431.969	(446.196.736.701)	53.922.165.767
60 53.922.165.767		
70 54.077.597.736		
5.1 53.922.165.767		

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023
Tổng phòng Tài chính kế toán
LƯU TÍNH GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Hương Lan
VIỆT NAM
TỔNG CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI

Người lập/Kế toán trưởng

Bộ Quốc Việt

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

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

1. BẮC 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 (Bằng 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 nước 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 (tại 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 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
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

Địa chỉ

- Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, 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	100	100	100	Thị công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	100	100	100	Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	81	81	81	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Các Công ty con đầu tư dự án	99,99	99,99	99,99	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	94	94	94	Phát triển dự án bất động sản
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	98	98	98	Phát triển dự án thủy điện
Công ty Cổ phần Ocean View	90	90	90	Phát triển dự án bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH CTX số 2	100	100	100	Đầu tư phát triển dự án bất động sản

Công ty liên kết	28	28	28	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Constrexim Bắc Tân Long	20	20	20	Thị công xây lắp
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	30	30	30	Thị công xây lắp, tư vấn thiết kế công trình
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	27	27	27	Thị công xây lắp
Công ty Cổ phần BTEXD và lắp máy	20	20	20	Thị công xây lắp
Biện nước Constrexim Toàn Cầu	20	20	20	Thị công xây lắp, tư vấn thiết kế
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20	20	20	Thị công xây lắp
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	30	30	30	Thị công xây lắp

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

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

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

- 2.1 Kỳ kế toán năm**
 Kỳ 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**
 Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng bảng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỨC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP 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 ÁP 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 của 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 nhận đầu tư 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 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.

4. CÁC CHÍNH 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 tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát 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 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.

Hợp nhất kinh doanh

Tại sản, công nợ và công nợ liên tăng 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 liên tăng 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 giả 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 liên tăng 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, giả 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

Chính khoản kinh doanh

Chính khoản kinh doanh là các khoản chứng khoán được 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.

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 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 gốc từ 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 gốc từ 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 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 gốc từ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất 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 từ 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 khi kiện 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 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 bằng 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.

4. CÁC CHỈNH 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 loại 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 dựa trên thời gian sử dụng.

Nhà xưởng và vật kiến trúc
Phương tiện vận tải
Thiết bị, dụng cụ quản lý
Tài sản cố định hữu hình khác
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 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:

Nhà cửa vật kiến trúc
Tài sản khác

05

25

(Số năm)

Thời gian khấu hao

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 CHỈNH 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 tố 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 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 có 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 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 nhận 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 phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và giá trị vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đảo hân. Chỉ ghi 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. Có 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 về 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 về 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 về 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.

- Chi phí góp vốn liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.
 - Chi phí đi vay: Chi nhận hàng tăng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
 - 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.
 - Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
 - Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Chi phí tài chính phản ánh những 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 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. Tiền cho thuê nhận được của nhiều 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 lấy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lấy 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 chi được 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 khối 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 CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

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

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
 22/12/2014 của Bộ Tài chính
 Mẫu số B 09 – DN/HN
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC Ngày

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Đơn vị tính: VND			
	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 Đồng 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 3.932.770.000 VND (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

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 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	
c) Đầu tư vào đơn vị khác	12.012.898.701	(*)	12.012.898.701	(*)	
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 Phuc Hung 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 Meeco	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	(*)	
Tổng	12.012.898.701		12.012.898.701		

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.

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.

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

Gia trị Dự phòng Giá trị Dự phòng

102.136.026.535 (25.981.741.545) 124.083.821.445 (25.981.741.545)

Phải thu khác

Tạm ứng để thực hiện các

hợp đồng xây dựng và các

dự án đầu tư bất động sản

đang triển khai

Tạm ứng để thực hiện các

hoạt động khác

Phải thu khoản tạm ứng cho

cá nhân đã nghỉ việc

Phải thu phần

trả hồ vốn góp

Phải thu lại

cho vay, tiền gửi

Các khoản khác

Dài hạn

6.450.141 3.000.000

Ký cược, ký quỹ

Các khoản khác

Tổng

102.142.476.676 (25.981.741.545) 132.666.022.686 (25.981.741.545)

Phải thu khác là các bên

Bên quan

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

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

5.6 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

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

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

Trong đó:	88.543.232.457	639.135.067	88.543.232.457
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-	-
Trả trước cho người bán	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
Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 142,5 tỷ đồng			

Quá hạn trên 3 năm VND

Tên công ty	Công ty CP Constrexim Việt Séc	Công ty Xây dựng số 4 - Hà Nội - VLCL kiểm tính	Các đối tượng khác
	10.097.942.200	17.487.236.514	116.540.387.170
			144.125.565.884

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
31/12/2020		01/01/2020	
Nguyên liệu, vật liệu	1.065.568.434	-	3.133.193.275
Công cụ, dụng cụ	1.541.617.980	-	-
Chi phí sản xuất	168.712.716.161	-	80.303.967.473
kinh doanh dở dang	-	-	225.483.824.492
Hàng hoá bất động sản	121.243.808	-	-
Hàng hoá	171.441.146.383	-	308.920.985.240
Tổng			

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

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

Số phải nộp	01/01/2020	trong năm	Số đã nộp	31/12/2020	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	1.348.003.910	-	811.855.840	536.148.070	Thuế giá trị gia tăng
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	45.949.777	40.766.684	5.183.093	Thuế tiêu thụ đặc biệt
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	53.660.368.421	-	52.609.443.176	1.437.677.965	Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)
Thuế thu nhập cá nhân	139.837.923	1.210.221.249	853.642.648	496.416.524	Thuế thu nhập cá nhân
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	Thuế tài nguyên
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	604.937.877	604.927.882	9.995	Thuế nhà đất, tiền thuê đất
Các loại thuế khác	3.571.253.826	189.930.630	3.081.143.499	680.040.957	Các loại thuế khác
Phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.923.584.934	250.146.476	4.673.438.458	Phí lệ phí và các khoản phải nộp khác
Phải thu	41.254.391	4.772.087.064	1.437.373.559	3.375.967.896	Phải thu
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	41.254.391	1.913.935.676	41.254.391	1.913.935.676	Thuế giá trị gia tăng nộp thừa
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	2.808.517.906	1.378.654.998	1.429.862.908	Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	17.464.170	17.464.170	-	Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	32.169.312	-	32.169.312	Thuế nhà đất và tiền thuê đất

Tổng Công ty đã căn cứ 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.

Đơn vị tính: VND

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

5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

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	Đơn vị tính: VND	Tổng
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	3.062.518,729	-	-	-	-	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	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
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	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
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

	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
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
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
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.

THUYẾT MINH BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.11 Tầng, giám bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khả năng	Số dư tại 01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số dư tại 31/12/2020
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	43.287.739.101	152.653.514.605	1.110.792.009	194.830.461.697
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	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 (i)	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 (i)	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 do 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 định 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 liên 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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU 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

Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	31/12/2020		01/01/2020	
		Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072
	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072
Tổng		104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072

Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang

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 Ngầu	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
Tổng	695.304.329.045	622.772.136.114

5.13 Chi phí trả trước

31/12/2020		01/01/2020	
VND		VND	
Ngân hàng	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
Đại hạn	Chi phí ngân hàng khác	108.223.560	1.062.036.801
	Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.037.081.094	12.260.649.409
Tổng	Chi phí trả trước khác	5.468.979.525	10.109.352.170
	Tiền thuê đất trả trước	1.568.101.569	956.831.653
7.679.790.666		15.313.628.346	

Tiến hành từ khách hàng mua bất động sản
Các hợp đồng xây lắp
Các hoạt động khác

Ngân hàng

31/12/2020	VND	150.253.222.287	113.588.121.167
01/01/2020	VND	150.253.222.287	113.588.121.167

5.15 Người mua trả tiền trước

(*) Theo các hợp đồng thuê phụ cơ điện 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.

(Chỉ tiết trình bày tại Phụ lục minh số 7.3)

Benign tumor

Phát triã người bán là các

3091

31/12/2020		01/01/2020	
Số có khác nững	Gia trị	Số có khác nững	Gia trị
131.186.596,543	131.186.596,543	139.985.152.947	139.985.152.947
35.890.939,830	35.890.939,830	44.336.298.502	44.336.298.502
95.293.656,713	95.293.656,713	95.648.854,445	95.648.854,445
55.927.736,433	55.927.736,433	77.110.930,327	77.110.930,327
139.608.553,710	139.608.553,710	181.292.318,368	181.292.318,368
130.588.515,128	130.588.515,128	132.262.894,107	132.262.894,107
9.020.038,582	9.020.038,582	49.029.424,261	49.029.424,261
65.532.019,690	65.532.019,690	10.999.407,041	10.999.407,041
392.254.906,376	392.254.906,376	409.387.808,683	409.387.808,683
18.862.060,478	18.862.060,478	18.517.804,695	18.517.804,695

အဲဒါပေါ့

Phải trả cho các nhà đầu tư
và các nhà quản lý các công
ty khác nhau để được biết

Đồng Sĩ Quỳnh

2. *COMPARISON* 1994-95

Chai tra theo các hợp đồng
cây lập khác

այնքան որ նոր ծնող
լեզուսը ստեղծ ազգի քաղաքը:

Việt Nam (xem thuyết minh
đồ 7.1)

Các nhà thám hiểm
Đội trưởng khai

Đội trưởng khải

2001

Phải trả người bán là các bên liên quan

Benign tumor

(*) Theo các hợp đồng

5.15 Neuroimaging tra

Nguyễn Văn

Hiện ứng từ khách hàng

Các hoạt động khác

2001

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

Tang 2 và HH2, được dùng để tính Nhị, phồng

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

THUYẾT MINH BẢO CAO TẠI CHINH HỘP NHẬT (TẬP THỂ)

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

S.14 Phải trả người bán

Đón và tiễn: VND

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

Mau 86 B 09 - DN/HN

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

5.16 Chi phí phải trả

31/12/2020	VND	01/01/2020	VND
Ngân hạn			
Chi phí xây dựng 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 phát triển đất, chi phí xây dựng và chi phí bảo dưỡng	18.410.666.734	29.875.118.696	
Trích trước cho Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	-	78.115.123.835	
Trích trước chi phí lãi vay (i)	104.770.910.837	104.770.910.837	
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ (D28)	41.627.027.257	12.625.225.576	
Tây Hồ Park View	3.562.333.334	2.358.666.667	
Trích trước lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn (ii)	69.899.402.910	81.129.909.436	
Trích trước chi phí khác	18.328.404.545	17.357.599.770	
Dại hạn	17.992.316.485	17.021.511.710	
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	291.614.310	336.088.060	
Trợ cấp thôi việc phải trả	44.473.750	-	
Trích trước chi phí khác	286.814.534.971	356.448.344.171	
Tổng			

(i) Tổng Công ty đã phân loại lãi 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 02/03/2016.

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

5.17 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
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
	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
Các đối tượng khác	386.000.000	386.000.000	386.000.000	-	-	-
Tổng	272.149.154.151	272.149.154.151	60.786.346.164	93.214.930.001	304.577.737.988	304.577.737.988
<i>Trong đó vay các bên liên quan</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>

(Chỉ tiết tại thuyết minh 7.3)

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 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.

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

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

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

5.18 Phải trả khác

Ngày hạn	31/12/2020	VND	01/01/2020	VND
Ngày hạn	144.312.600.322	65.277.096.127	144.312.600.322	65.277.096.127
	200.000	-	200.000	-
	318.168.731	622.792.892	550.072.782	495.368.405
	187.558.105	-	-	-
	-	23.017.807.009	-	-
	117.169.949	-	-	-
	1.184.853.745	2.000.000	2.281.673.057	2.000.000
	141.954.577.010	41.139.127.821	2.224.348.757	41.139.127.821
	5.449.471.447	5.294.511.588	5.449.471.447	5.294.511.588
	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
	4.208.632.242	4.208.632.242	4.208.632.242	4.208.632.242
	15.738.042.049	14.427.141.048	15.738.042.049	14.427.141.048
	33.930.000.001	-	33.930.000.001	-
	46.297.127.606	-	46.297.127.606	-
	32.306.954.908	13.127.169.886	32.306.954.908	13.127.169.886
Tổng	144.312.600.322	65.277.096.127	144.312.600.322	65.277.096.127

(i) Phân loại lại khoản chi phí lãi vay phải trả từ khoản mục "Chi phí phải trả", khoản lãi vay trong hạn phải Công 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

Đại hạn	31/12/2020	VND	01/01/2020	VND
Đại hạn	64.142.901.443	22.941.867.836	64.142.901.443	22.941.867.836
	41.125.094.434	22.941.867.836	41.125.094.434	22.941.867.836
Dự phòng chi phí bảo hành các căn hộ đã bàn giao dự án Pentstudio	23.017.807.009	-	23.017.807.009	-
	-	-	-	-
Tổng	64.142.901.443	22.941.867.836	64.142.901.443	22.941.867.836

Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (i)

(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 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-TCĐN do Bộ Tài chính ban hành ngày 30/8/2013 về việc xử lý khoản chi 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.

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 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	-	-	-	-	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

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

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Vốn góp của cổ đông

Tổng

31/12/2020	VND
789.072.760.000	789.072.760.000
01/01/2020	VND
	789.072.760.000

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

Năm 2020	VND
Năm 2019	VND

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp tại ngày 01 tháng 01

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp giảm trong năm

Vốn góp tại ngày 31 tháng 12

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

d. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)

31/12/2020	Cổ phiếu
78.907.276	78.907.276
78.907.276	78.907.276
78.907.276	78.907.276
78.907.276	78.907.276
78.907.276	78.907.276
78.907.276	78.907.276
01/01/2020	Cổ phiếu
	10.000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢO CẢO KẾT QUẢ HOẠT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Năm 2020	VND
Năm 2019	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	27.899.750.098
Doanh thu kinh doanh bất động sản	59.542.520.051
Doanh thu bán hàng hóa	13.363.801.767
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	38.710.428.531
Doanh thu khác	13.021.299.169
Tổng	152.537.799.616
	1.092.624.235.904

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020	Năm 2019
VND	VND	VND
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
Tổng	114.913.064.381	764.112.185.545

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
VND	VND	VND
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
Tổng	16.174.693.553	44.168.225.955

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
VND	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.909.347.780	13.514.365.323
Dự phòng đầu tư dài hạn	-	862.400.000
Tổng	1.909.347.780	14.376.765.323

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

	Năm 2020	Năm 2019
VND	VND	VND
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
Tổng	62.442.437.552	93.973.149.906

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀU 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

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

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

Thu nhập khác	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
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	
Các khoản bị phát hợp đồng	2.412.270.106	856.015.415
Chi phí khác	9.730.681.607	856.015.415
Tổng	(7.849.365.287)	159.559.345

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(18.401.721.831)	264.489.920.430
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2.572.835.260	52.813.172.150
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không ghi nhận	-	19.721.268.185
Chi phí khấu hao TSCĐ ngoài định mức	708.700.000	
Chi phí không được khấu trừ khác	1.864.135.260	765.305.840
Điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	-	52.326.598.125
+ 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	
Lỗ năm trước 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
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
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

Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	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

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

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

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

Tổng	102.084.770.268	144.201.200.001
Dưới 1 năm	2.617.558.212	2.412.799.601
Từ 1 – 5 năm	10.470.232.848	13.870.470.329
Từ 5 năm	88.996.979.208	127.917.930.071
31/12/2020	VND	01/01/2020

Tông 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 Tông Công ty vào cuối năm như sau:

Cam kết thực hoạt động

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

Theo Công văn số 985/UB-NNDC do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, diện tích làng 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 làng 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.

7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng

7. THÔNG TIN KHÁC

(i) Cơ 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-BHĐCĐ ngày 28/06/2019.

Năm 2020	Năm 2019	VND	VND
(18.401.721.831)	201.029.521.040	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	
(18.378.172.601)	201.073.651.828	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	
(23.549.230)	(44.130.788)	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	
(18.378.172.601)	201.073.651.828	Lợi nhuận hoặc lỗ phần bỏ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu thông của Công ty mẹ (VND)	
78.907.276	78.907.276	Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	
78.907.276	78.907.276	Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	
78.907.276	39.744.138	Cổ phiếu trong năm (cổ phiếu) (1)	
(232.91)	5.059.20	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	

6.9 Tải cơ bản trên cột phiến

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

THUYẾT MINH BAO CAO TẠI CHỖ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường
Văn 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 TÀI CHÍNH 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 San

Các khoản dự phòng phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San, được trình bày tại Thuyết minh số 5.16 có ký hạn thanh toán là 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 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 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-CC/THADS ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và 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 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 TNHH CTX số 1	Công ty con
Công ty TNHH Aphas 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 SunLam	Công ty con
Công ty CP Thủy điện La Ngầu	Công ty con
Công ty CP Ocean View Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư CTL	Công ty con
Công ty TNHH CTX Số 2	Công ty con
Công ty CP Constrexim Bắc 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	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết
Công ty CP BTXD và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết
Công ty CP BTXD Tư vấn Thiết kế Constrexim (CII)	Công ty liên kết
Công ty CP xây lắp và Sản xuất Cầu kiến Constrexim	Công ty liên kết
Công ty CP 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 (chỉ liệt 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.	Có ảnh hưởng đáng kể

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

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)

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
Hội đồng Quản trị	Chủ tịch	Thà lao	204.000.000	204.000.000
Phan Minh Tuấn	Thà lao	Thà lao	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Hùng	Thành viên	Thà lao	36.000.000	36.000.000
Trần Khanh	Thành viên	Thà lao	36.000.000	36.000.000
Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên	Thà lao	36.000.000	36.000.000
Lý Quốc Hưng	Ủy viên	Thà lao	36.000.000	36.000.000
Ban Kiểm soát		Thà lao	36.000.000	60.000.000
Lý Văn Kha	Trưởng BKS	Thà lao	36.000.000	36.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên BKS	Thà lao	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS	Thà lao	12.000.000	12.000.000
Ban Tổng Giám đốc		Lương	942.000.000	1.131.000.000
Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Lương	361.000.000	383.000.000
Lý Quốc Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	340.000.000	359.000.000
Bồ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	Lương	60.000.000	388.000.000
Ngô Thị Thu Ly	Phó Tổng Giám đốc	Lương	181.000.000	1.000.000
Tổng			1.206.000.000	1.395.000.000

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2020	Năm 2019
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 hai vay	47.834.977.081	14.997.187.324

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BẦU TƯ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Đinh Nghê, 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	Tính chất	31/12/2020	01/01/2020
Phải thu khách hàng			giao dịch	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết		Vật liệu xây dựng	7.088.454.166	7.069.803.576
	Công ty liên kết		mua bán	5.916.570.420	5.916.570.420
	Công ty liên kết		Doanh thu cung cấp dịch vụ	252.357.875	252.357.875
	Công ty liên kết		Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.876.159	8.225.569
Công ty Cổ phần Constrexim	Công ty liên kết		Doanh thu cung cấp dịch vụ	892.649.712	892.649.712
	Công ty liên kết		Tính chất	31/12/2020	01/01/2020
	Công ty liên kết		giao dịch	VND	VND
	Công ty liên kết		Phải thu khác ngân hàng	18.195.602.736	18.428.689.213
Lý Quốc Hùng	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty		Phải thu tạm ứng	13.654.285.000	13.654.285.000
	Cổ đông lớn		Phải thu trả hộ	2.020.000.000	2.020.000.000
	Giám đốc Công ty Cổ phần Thủy điện Lào Ngâu		Phải thu tạm ứng	1.923.817.736	1.923.817.736
	Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đỗ		Phải thu khác	597.500.000	830.586.477

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀU TỬ XÂY

DỪNG VÀ THƯỜNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Văn 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
Trả trước cho người bán				19.089.938.872	16.309.144.618
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu		Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	86.506.389	
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô		Công ty liên kết	Tạm 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	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà		Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	557.758.267	557.758.267
Công ty Cổ phần Đầu tư 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
31/12/2020				VND	VND
18.862.060.478					18.517.804.695
Phải trả người bán		Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Phải trả người bán	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà		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 Đồng 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
31/12/2020				VND	VND
114.763.154.151					147.577.737.988
Vay và nợ		Mối quan hệ	giao dịch	114.763.154.151	147.577.737.988
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long		Cổ đông lớn	Vay	114.763.154.151	147.577.737.988
Chi phí phải trả		Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Lãi vay phải trả	3.081.130.240	49.300.391.910
Cộng ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long		Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	46.219.261.670	
Trần Anh Tú		Thành viên Ban kiểm soát	Phải trả do chậm dứt hợp đồng mua bán căn hộ	3.081.130.240	

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 ngắn ngày 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 ngắn ngày		Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác		Điều chỉnh và loại trừ	Tổng
	Tài sản cố định	Tài sản không thể phân bổ	Hợp đồng xây dựng	Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày		
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	59.117.174.471	2.373.227.888.256
Tổng tài sản								
NỢ PHẢI TRẢ								
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	268.237.401.305	1.368.316.785.593
Nợ phải trả không phân bổ								
Tổng nợ phải trả								

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

DOANH THU	Chuyển nhượng bất động sản		Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày		Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác		Tổng
	Tổng doanh thu	Giảm trừ doanh thu	Hợp đồng xây dựng	dịch vụ lưu trú ngắn ngày	khác	Điều chỉnh và loại trừ	
Doanh thu thuần	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
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG							
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)
Lợi nhuận trong năm	238.711.481.515	-	27.824.366.399	(13.626.996.142)	29.347.977.710	(17.766.909.052)	201.029.521.040

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)

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

TÀI SẢN	Chuyển nhượng bất động sản		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
	Hợp đồng xây dựng							
Tài sản cố 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	2.336.877.732.909
Tài sản không thể phân bổ								
Tổng tài sản								
NỢ PHẢI TRẢ								
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	1.351.341.253.617
Nợ phải trả không phân bổ								
Tổng nợ phải trả								

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

DOANH THU	Chuyển nhượng bất động sản		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
	Hợp đồng xây dựng							
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								
Doanh thu thuần	59.542.520.051	77.827.069.537	38.710.428.531	46.960.923.837	(70.503.142.340)	152.537.799.616		
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG								
Kết quả bộ phận	29.035.228.455	(31.036.414.878)	(41.153.087.573)	(106.126.883)	24.838.649.048	(18.401.721.831)		
Thuế thu nhập doanh nghiệp								
Lợi nhuận trong năm	29.035.228.455	(31.036.414.878)	(41.153.087.573)	(106.126.883)	24.838.649.048	(18.401.721.831)		

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 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
TỔNG CÔNG TY

Hoàng Thị Hương Lan