



**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 2022**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 45

## **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 (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") 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 2022.

### **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 - 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 Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng giám đốc

**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, ngoài sự kiện nêu tại thuyết minh số 7.3, không có sự kiện bất thường nào 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 tháng 12 năm 2022.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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. 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 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 riêng;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các 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 giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 cho Ban 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 31 tháng 3 năm 2023

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán 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 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, 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 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 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 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 Điều hành 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 2022 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 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 Báo cáo tài chính riêng 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. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB-NNDC 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 quyết 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**

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 do đại hội đồng cổ đông không thông qua tại biên bản họp số 01/2021/BB-CTX-ĐHĐCĐ ngày 07/12/2021.



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.

---

**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 31 tháng 3 năm 2023

---

**Vũ Anh Tuấn**
**Kiểm toán viên**

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

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 31 tháng 3 năm 2023

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>779.274.423.787</b>	<b>798.675.556.682</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>22.169.467.906</b>	<b>17.511.531.030</b>
1. Tiền	111		22.169.467.906	17.511.531.030
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>203.645.251</b>	<b>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)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>733.579.284.273</b>	<b>744.591.672.945</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	239.849.133.910	310.666.684.060
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	185.447.024.444	159.141.483.166
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	328.427.783.454	326.775.278.923
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	113.018.517.152	81.171.401.483
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(133.163.174.687)	(133.163.174.687)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>12.091.916.239</b>	<b>25.356.551.137</b>
1. Hàng tồn kho	141		12.091.916.239	25.356.551.137
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.230.110.118</b>	<b>11.012.156.319</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	323.701.225	153.961.493
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.791.018.860	10.530.954.083
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.9	1.115.390.033	327.240.743
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.262.623.505.664</b>	<b>1.239.073.450.612</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.450.141</b>	<b>3.450.141</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	3.450.141	3.450.141
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.323.857.848</b>	<b>1.520.841.022</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.323.857.848	1.520.841.022
- Nguyên giá	222		7.783.080.485	7.783.080.485
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.459.222.637)	(6.262.239.463)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>13.274.921.188</b>	<b>14.600.980.504</b>
1. Nguyên giá	231		34.003.079.625	34.003.079.625
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.728.158.437)	(19.402.099.121)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>557.792.673.414</b>	<b>538.366.519.826</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	557.792.673.414	538.366.519.826
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>690.099.015.794</b>	<b>684.491.272.984</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		771.173.899.998	771.173.899.998
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		(126.021.195.318)	(131.628.938.128)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>129.587.279</b>	<b>90.386.135</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	129.587.279	90.386.135
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>2.041.897.929.451</b>	<b>2.037.749.007.294</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>994.581.283.251</b>	<b>990.642.832.845</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>854.986.106.946</b>	<b>852.021.626.242</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	207.632.770.288	227.369.624.291
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	142.998.153.337	44.245.540.596
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	147.996.582	71.332.527
4. Phải trả người lao động	314		1.494.177.062	1.755.988.298
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	210.819.918.319	219.106.461.094
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	71.211.542.742	69.913.054.737
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	220.681.548.616	289.559.624.699
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>139.595.176.305</b>	<b>138.621.206.603</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	139.595.176.305	138.621.206.603
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>1.047.316.646.200</b>	<b>1.047.106.174.449</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.19	<b>1.047.316.646.200</b>	<b>1.047.106.174.449</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
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		258.243.886.200	258.033.414.449
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		258.033.414.449	(170.868.103)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		210.471.751	258.204.282.552
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>2.041.897.929.451</b>	<b>2.037.749.007.294</b>

Người lập/Kế toán trưởng



**Đỗ Quốc Việt**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**T.Ư. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC**

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 2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	39.554.577.410	29.510.169.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		39.554.577.410	29.510.169.733
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	36.414.519.923	18.709.395.038
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		3.140.057.487	10.800.774.695
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.421.119.334	3.950.786.728
7. Chi phí tài chính	22	6.4	(5.607.742.810)	28.122.301.347
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	11.892.507.985	5.483.273.781
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		1.276.411.646	(18.854.013.705)
11. Thu nhập khác	31	6.6	166.634.444	23.017.807.009
12. Chi phí khác	32	6.6	943.965.121	2.478.345.727
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(777.330.677)	20.539.461.282
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		499.080.969	1.685.447.577
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	288.609.218	1.086.364.096
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		210.471.751	599.083.481
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	2,67	7,59

Người lập/Kế toán trưởng



**Đỗ Quốc Việt**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**T.Ư. Q TÔNG GIÁM ĐỐC**

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 2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		499.080.969	1.685.447.577
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.523.042.490	1.527.829.564
- Các khoản dự phòng	03		(5.607.742.810)	27.037.182.005
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.291.148.334)	(3.950.786.728)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(7.876.767.685)	26.299.672.418
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.807.488.148	69.708.806.390
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13.264.634.898	(8.211.633.357)
* Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		79.757.452.655	(30.600.429.022)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(208.940.876)	(165.218.088)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.206.219.482)	(8.206.219.482)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(288.609.218)	(3.140.085.238)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		93.249.038.440	45.684.893.621
<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		(18.100.094.272)	(25.115.268.031)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.652.504.531)	(1.273.189.895)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	40.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(597.500.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		100.339.322	734.881.826
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(19.652.259.481)	13.748.923.900
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		(68.878.076.083)	(61.183.817.738)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(60.766.000)	(60.766.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(68.938.842.083)	(61.244.583.738)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	50		4.657.936.876	(1.810.766.217)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		17.511.531.030	19.322.297.247
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60)	70	5.1	22.169.467.906	17.511.531.030

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập/Kế toán trưởng



**Đỗ Quốc Việt**

**T.Ư. Q. T. G. Đ. Đ. C.**  
Trưởng phòng Tài chính kế toán




**Hoàng Thị Hương Lan**

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

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **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 13/4/2007 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 - 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 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 31/12/2022 là 47 (tại ngày 31/12/2021 là 47).

#### **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 thông thường**

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 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 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông 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 riêng là có thể so sánh được.

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

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

### **1.5 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2022, Tổng Công ty có các Công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

<u>Tên Chi nhánh</u>	<u>Địa chỉ</u>			
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			
	<b>Tỷ lệ lợi ích %</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn %</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
<i>Các Công ty con sản xuất kinh doanh</i>				
Công ty TNHH CTX số 1	100	100	100	Thi 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
<i>Các Công ty con đầu tư dự án</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	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 Nha Trang	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
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28	28	28	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20	20	20	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	30	30	30	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	27	27	27	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20	20	20	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20	20	20	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế.
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	30	30	30	Thi công xây lắp.

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

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

### **2. KỶ 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 riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

### **3. CHUẨN MỰC 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 riêng này.

#### **3.3 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**

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

#### **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.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo 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 31/12/2022 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 riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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.

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

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

### **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 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 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.

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

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

### **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>Thời gian khấu hao (Số năm)</b>
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.

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

**Công cụ, dụng cụ**

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

**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 liên doanh, 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 riêng 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.

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

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

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

#### **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 2022, có 16.765.528.750 đồng (năm 2021: 23.733.537.933 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

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

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

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

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

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

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 cầu 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 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 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:

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

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

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

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ (Tiếp theo)***

- 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;
- 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 xây dựng***

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng 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.
- 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.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

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

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

##### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

##### ***Doanh thu từ 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.

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

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

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

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

Giá 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 và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm

- 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 hoãn lại**

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

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

#### **Các bên liên quan**

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

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

#### **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 Tổng giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, kinh doanh bất động sản, doanh thu khác và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

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

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.385.304.842	1.385.304.842
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.784.163.064	16.126.226.188
<b>Tổng</b>	<b>22.169.467.906</b>	<b>17.511.531.030</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Tổng giá trị cổ phiếu						
Trong đó						
Công ty Constrexim Việt CZ (i)	862.400.000	-	(862.400.000)	862.400.000	-	(862.400.000)
Các cổ phiếu khác	1.686.970.051	203.645.251	(1.483.324.800)	1.686.970.051	203.645.251	(1.483.324.800)
<b>Tổng</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>203.645.251</b>	<b>(2.345.724.800)</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>203.645.251</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.

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

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

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

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022			
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị
<b>a) Đầu tư Công ty con</b>	<b>771.173.899.998</b>	<b>(*)</b>	<b>(82.714.267.285)</b>	<b>771.17</b>
<i>Các Công ty con sản xuất kinh doanh</i>				
Công ty TNHH CTX số 1	20.580.000.000		(8.105.216.539)	20.58
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	1.000.000.000		(27.597.454)	1.00
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	8.100.000.000		(8.093.179.800)	8.10
<i>Các Công ty con đầu tư dự án</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	232.900.000.000		(64.840.801.515)	232.90
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	121.392.900.000		(1.215.963.628)	121.39
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	102.142.999.998		(252.991.702)	102.14
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	53.775.000.000		(129.478)	53.77
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	225.283.000.000		(178.387.169)	225.28
Công ty TNHH CTX Số 2	6.000.000.000		-	6.00

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

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

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

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	32.933.412.413	(*)	(32.933.412.413)	32.933.412.413	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim	18.433.412.413		(18.433.412.413)	18.433.412.413	(18.433.412.413)
Độc Tân Long	5.000.000.000		(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	2.700.000.000		(2.700.000.000)	2.700.000.000	(2.700.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Độ	1.000.000.000		(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000		(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)	1.000.000.000		(1.000.000.000)	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)	1.800.000.000	(1.800.000.000)

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các công ty này tại ngày 31/12/2022 với số tiền là 3.932.770.000 VND (tại ngày 31/12/2021 là 3.932.770.000 VND).

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

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

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

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>c) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(*)</b>	<b>(10.373.515.620)</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(*)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	(*)	(2.765.700.000)	2.765.700.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim	1.800.000.000	(*)	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(*)
Đầu tư và xây lắp Cao tăng	1.500.000.000	(*)	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	979.383.081	656.184.600	-	979.383.081	803.091.600
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	690.000.000	(*)	(690.000.000)	690.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	660.000.000	381.480.000	-	660.000.000	1.138.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	625.000.000	(*)	(625.000.000)	625.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	549.950.000	(*)	(549.950.000)	549.950.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim TM	500.000.000	(*)	(500.000.000)	500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Mecco	500.000.000	(*)	(500.000.000)	500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	450.000.000	(*)	(450.000.000)	450.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	400.000.000	(*)	(400.000.000)	400.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	320.000.000	(*)	(320.000.000)	320.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	272.865.620	(*)	(272.865.620)	272.865.620	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng					
<b>Tổng</b>	<b>816.120.211.112</b>		<b>(126.021.195.318)</b>	<b>816.120.211.112</b>	<b>(131.628.938.128)</b>

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

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

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

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 31/12/2022 với số tiền là 6.907.400.000 VND (tại ngày 31/12/2021 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 doanh liên kết (xem tại Thuyết minh 1.6).

Các giao dịch giữa Tổng Công ty và Công ty con, liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

- (\*) 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.

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

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

**5.3 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>239.849.133.910</b>	<b>310.666.684.060</b>
Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	89.095.264.405	101.391.510.841
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	88.078.147.142	141.688.562.614
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	62.675.722.363	67.586.610.605
<b>Tổng</b>	<b>239.849.133.910</b>	<b>310.666.684.060</b>
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>93.212.093.650</i>	<i>126.656.660.813</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</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 của các công trình từ chủ đầu tư.

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>	<b>185.447.024.444</b>	<b>159.141.483.166</b>
Công ty CP đầu tư PT Constrexim số 16	14.217.553.004	14.217.553.004
Công ty TNHH NKB Archi Vietnam	6.434.900.000	2.000.000.000
Đối tượng khác	164.794.571.440	142.923.930.162
<b>Tổng</b>	<b>185.447.024.444</b>	<b>159.141.483.166</b>
<i>Trả trước người bán là các bên liên quan</i>	<i>58.317.367.667</i>	<i>58.317.367.667</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

**5.5 Phải thu về cho vay**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>328.427.783.454</b>	<b>326.775.278.923</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	321.590.490.234	321.590.490.234
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	6.837.293.220	5.184.788.689
<b>Tổng</b>	<b>328.427.783.454</b>	<b>326.775.278.923</b>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan</i>	<i>328.427.783.454</i>	<i>326.775.278.923</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

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

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

**5.6 Các khoản phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	113.018.517.152	(25.981.741.545)	81.171.401.483	(25.981.741.545)
Tạm ứng	25.073.312.686	-	-	-
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án bất động sản và các hoạt động khác	67.005.867.818	(25.981.741.545)	67.005.867.818	(25.981.741.545)
Phải thu lãi cho vay Công ty con, lãi tiền gửi	164.372.744	-	3.331.772.307	-
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Phải thu Công ty con	3.037.237.658	-	2.066.534.008	-
Phải thu khác	16.737.726.246	-	7.767.227.350	-
Dài hạn	3.450.141	-	3.450.141	-
Phải thu dài hạn khác	3.450.141	-	3.450.141	-
<b>Tổng</b>	<b>113.021.967.293</b>	<b>(25.981.741.545)</b>	<b>81.174.851.624</b>	<b>(25.981.741.545)</b>
<i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</i>	<i>3.201.610.402</i>		<i>6.369.009.965</i>	
<i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.2)</i>				

**5.7 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	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 nhưng khó có khả năng thu hồi	134.115.807.599	952.632.912	134.115.807.599	952.632.912
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>78.534.495.972</i>	<i>-</i>	<i>78.534.495.972</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>29.599.570.082</i>	<i>952.632.912</i>	<i>29.599.570.082</i>	<i>952.632.912</i>
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>25.981.741.545</i>	<i>-</i>	<i>25.981.741.545</i>	<i>-</i>

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 133,1 tỷ đồng.

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

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

**5.8 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD	12.051.916.239	-	25.356.551.137	-
hoạt động xây lắp				
Hàng hoá	40.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>12.091.916.239</b>	<b>-</b>	<b>25.356.551.137</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
<b>Phải nộp</b>	<b>71.332.527</b>	<b>633.313.475</b>	<b>556.649.420</b>	<b>147.996.582</b>
Thuế giá trị gia tăng	5.296.434	-	-	5.296.434
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	288.609.218	288.609.218	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	250.225.910	217.268.755	32.957.155
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.995	47.771.447	47.771.447	9.995
Các loại thuế khác	66.026.098	43.706.900	-	109.732.998
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	01/01/2022	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	31/12/2022
<b>Phải thu</b>	<b>327.240.743</b>	<b>830.707.400</b>	<b>42.558.110</b>	<b>1.115.390.033</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	292.290.902	830.707.400	9.397.499	1.113.600.803
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	34.949.841	-	33.160.611	1.789.230

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

### 5.10 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng	Đơn vị tính: VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2022	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 31/12/2022	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 01/01/2022	2.149.261.811	2.957.632.988	426.093.068	729.251.596	6.262.239.463	
Tăng trong năm	151.298.034	45.685.141	-	-	196.983.174	
Khấu hao trong năm	151.298.034	45.685.141	-	-	196.983.174	
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	
Số dư tại 31/12/2022	2.300.559.844	3.003.318.129	426.093.068	729.251.596	6.459.222.637	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Số dư tại 01/01/2022	1.475.155.881	45.685.141	-	-	1.520.841.022	
Số dư tại 31/12/2022	1.323.857.848	-	-	-	1.323.857.848	

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022: 4.158.682.793 đồng (tại ngày 31/12/2021: 3.452.051.793 đồng).

**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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số dư tại	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số dư tại
	01/01/2022			31/12/2022
<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
Giá trị hao mòn lũy kế	19.402.099.121	1.326.059.316	-	20.728.158.437
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	18.076.402.694	1.326.059.316	-	19.402.462.010
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị còn lại	14.600.980.504	-	1.326.059.316	13.274.921.188
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	14.600.980.504	-	1.326.059.316	13.274.921.188

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 31/12/2022 là 4.413.625.615 VND (Tại ngày 31/12/2021 là 4.727.019.150 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 31/08/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Xem thêm Thuyết minh số 7.1 về cam kết của Tổng Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc này còn bao gồm các tầng tum, tầng hầm và sân tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là 5.274.835.457 VND (Tại ngày 31/12/2021 là 5.738.932.943 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 Tài sản dở dang dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	475.234.026.044	458.047.274.254
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	82.558.647.370	80.319.245.572
<b>Tổng</b>	<b>557.792.673.414</b>	<b>538.366.519.826</b>

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

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

**5.13 Chi phí trả trước**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	323.701.225	153.961.493
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	323.701.225	153.961.493
Dài hạn	129.587.279	90.386.135
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	129.587.279	90.386.135
<b>Tổng</b>	<b>453.288.504</b>	<b>244.347.628</b>

**5.14 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	207.632.770.288	207.632.770.288	227.369.624.291	227.369.624.291
Phải trả cho các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	127.965.880.496	127.965.880.496	132.169.136.742	132.169.136.742
<i>Công ty Cổ phần</i>				
<i>Constrexim Meco</i>	33.912.692.794	33.912.692.794	33.912.692.794	33.912.692.794
<i>Các nhà thầu khác</i>	94.053.187.702	94.053.187.702	98.256.443.948	98.256.443.948
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	40.866.713.210	40.866.713.210	62.701.099.005	62.701.099.005
Phải trả liên quan đến các hoạt động đầu tư dự án	21.495.337.067	21.495.337.067	15.194.926.807	15.194.926.807
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Việt</i>				
<i>San (xem thuyết minh số 7.1)</i>	10.737.893.816	10.737.893.816	10.737.893.816	10.737.893.816
<i>Các nhà thầu khác</i>	10.757.443.251	10.757.443.251	4.457.032.991	4.457.032.991
Phải trả liên quan đến các hoạt động khác	17.304.839.515	17.304.839.515	17.304.461.737	17.304.461.737
<b>Tổng</b>	<b>207.632.770.288</b>	<b>207.632.770.288</b>	<b>227.369.624.291</b>	<b>227.369.624.291</b>
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>20.636.742.004</i>	<i>20.636.742.004</i>	<i>33.868.316.783</i>	<i>33.868.316.783</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>				

(\*) 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.

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

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

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>142.998.153.337</b>	<b>44.245.540.596</b>
Trả trước cho các công trình xây lắp:	23.919.645.726	42.941.011.427
Công trình hệ thống cấp thoát nước trụ sở Bộ Ngoại giao	1.338.128.182	1.338.128.182
Công trình cấp thoát nước tỉnh Bắc Kạn	-	18.987.083.843
Công trình thư viện tỉnh Nghệ An	15.999.217.117	15.999.217.117
Các công trình khác	6.582.300.427	6.616.582.285
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc KOSY (i)	100.000.000.000	-
Trả trước cho các hoạt động khác	19.078.507.611	1.304.529.169
<b>Tổng</b>	<b>142.998.153.337</b>	<b>44.245.540.596</b>
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>17.263.297.109</i>	<i>5.760.517.566</i>

**5.16 Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>210.819.918.319</b>	<b>219.106.461.094</b>
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án tòa nhà Trung tâm thương mại và dịch vụ D28	104.371.163.237	104.371.163.237
Chi phí xây dựng trích trước cho dự án Tây Hồ Park view	29.486.566.965	35.255.377.052
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	26.393.006.926	30.215.789.354
Chi phí trích trước Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	15.041.573.573	17.331.127.738
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	11.350.219.088	11.350.219.088
CP trích trước cho công trình FPT Tower	2.543.018.577	1.954.648.994
Trích trước lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn (i)	12.744.833.333	9.415.800.000
Chi phí khác	8.889.536.620	9.212.335.631
<b>Dài hạn</b>	<b>139.595.176.305</b>	<b>138.621.206.603</b>
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	20.374.991.995	19.401.022.293
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
Khoản phải trả Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1) (TM7.1)	118.928.570.000	118.928.570.000
<b>Tổng</b>	<b>350.415.094.624</b>	<b>357.727.667.697</b>
<b>Trong đó chi phí phải trả các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>7.245.384.834</b>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

- (i) Lãi vay quá hạn phải trả Ông Trần Minh Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HDVV ngày 2/3/2016.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

### 5.17 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022		Số có khả năng trả nợ	Đơn vị tính: VND
	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)	220.681.548.616	220.681.548.616	-	68.878.076.083		289.559.624.699	289.559.624.699	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long (2)	148.160.000.000	148.160.000.000	-	-		148.160.000.000	148.160.000.000	
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang (3)	-	-	-	66.169.373.633		66.169.373.633	66.169.373.633	
Công ty Cổ phần thủy điện La Ngầu (4)	25.562.758.280	25.562.758.280	-	168.652.549		25.731.410.829	25.731.410.829	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Costrexim (5)	46.958.790.336	46.958.790.336	-	359.208.780		47.317.999.116	47.317.999.116	
Tổng	220.681.548.616	220.681.548.616	-	71.058.917.204		289.559.624.699	289.559.624.699	
Trong đó vay các bên liên quan								
(Chỉ tiết tại thuyết minh 7.2)	-	-	-	68.878.076.083		92.805.844.181	92.805.844.181	

### Thông tin cho khoản vay ngắn hạn:

- 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 31/12/2021, 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.
- 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.
- 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.
- Hợp đồng cho vay số 01/2017/HĐCV/LN-CTX ngày 28/12/2017, lãi suất và thời hạn theo hợp đồng vay.
- Vay theo phụ lục hợp đồng cho vay tiền ngày 09/04/2018, lãi suất và thời hạn theo hợp đồng vay.

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

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

**5.18 Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	71.211.542.742	69.913.054.737
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP	5.231.471.447	5.231.471.447
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.155.149.757	2.163.582.757
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)	52.295.000.002	43.281.933.335
Các khoản phải trả khác	9.729.921.536	17.436.067.198
<b>Tổng</b>	<b>71.211.542.742</b>	<b>69.913.054.737</b>
<i>Phải trả khác là các bên liên quan</i>	<i>4.650.117.616</i>	<i>12.361.220.819</i>

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)

- (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 2/3/2016

**Dự phòng phải trả dài hạn**

- (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-TCĐN do Bộ Tài chính ban hành ngày 30/8/2013 về việc xử lý khoản chậm nộp về quỹ HTSXPTDN và Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Tập đoàn kinh tế, Tổng Công ty và các văn bản khác có liên quan. Giá trị các khoản phải nộp nêu trên có thể thay đổi phụ thuộc vào quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan.

**5.19 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	789.072.760.000	(170.868.103)	788.901.891.897
Tăng trong năm	-	258.204.282.552	258.204.282.552
Lãi trong năm trước	-	258.204.282.552	258.204.282.552
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	789.072.760.000	258.033.414.449	1.047.106.174.449
Số dư tại 01/01/2022	789.072.760.000	258.033.414.449	1.047.106.174.449
Tăng trong năm	-	210.471.751	210.471.751
Lãi trong năm	-	210.471.751	210.471.751
Số dư tại 31/12/2022	789.072.760.000	258.243.886.200	1.047.316.646.200

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

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

**5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	789.072.760.000	789.072.760.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	789.072.760.000	789.072.760.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

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

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

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	34.384.577.410	14.091.465.556
Doanh thu khác	5.170.000.000	15.418.704.177
<b>Tổng</b>	<b>39.554.577.410</b>	<b>29.510.169.733</b>

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

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

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn Hợp đồng xây dựng	35.087.794.521	14.807.410.090
Giá vốn khác	1.326.725.402	3.901.984.948
<b>Tổng</b>	<b>36.414.519.923</b>	<b>18.709.395.038</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi	100.339.322	734.881.826
Lãi tiền cho vay	4.190.809.012	3.215.904.902
Cổ tức lợi nhuận được chia	129.971.000	-
<b>Tổng</b>	<b>4.421.119.334</b>	<b>3.950.786.728</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự phòng đầu tư tài chính	(5.607.742.810)	28.122.301.347
<b>Tổng</b>	<b>(5.607.742.810)</b>	<b>28.122.301.347</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>11.892.507.985</b>	<b>5.483.273.781</b>
Chi phí nhân viên quản lý	6.043.596.756	4.385.433.977
Chi phí đồ dùng văn phòng	411.477.727	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	196.983.174	201.770.248
Thuế, phí và lệ phí	3.398.461	3.000.000
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)	-	(1.085.119.342)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.276.275.355	390.046.708
Chi phí bằng tiền khác	2.960.776.512	1.588.142.190
<b>Tổng</b>	<b>11.892.507.985</b>	<b>5.483.273.781</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập trích lập dự phòng phải trả CPH (Tổng công ty đầu tư và KD vốn Nhà nước)	-	23.017.807.009
Thu nhập khác	166.634.444	-
<b>Tổng</b>	<b>166.634.444</b>	<b>23.017.807.009</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền lãi chậm nộp thuế, bảo hiểm	66.217.970	2.302.306.122
Ấn phí theo quyết định thi hành án chủ động số 676/QĐ-CCTHADS ngày 17/03/2022 của cCT CC thi hành án dân sự quận Cầu Giấy	301.737.545	-
Chi phí bồi thường do thanh lý hợp đồng cho thuê văn phòng trước hạn	-	60.000.000
Chi phí khác	576.009.606	116.039.605
<b>Tổng</b>	<b>943.965.121</b>	<b>2.478.345.727</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(777.330.677)</b>	<b>20.539.461.282</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>499.080.969</b>	<b>1.685.447.577</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	<b>943.965.121</b>	<b>6.074.295.966</b>
+ Các khoản điều chỉnh tăng	943.965.121	7.553.401.038
Chi phí không được trừ	943.965.121	2.302.306.122
Các chi phí không được trừ khác (*)	-	5.251.094.916
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	1.479.105.072
Chuyển lỗ	-	(1.479.105.072)
<b>Tổng thu nhập tính thuế</b>	<b>1.443.046.090</b>	<b>7.759.743.543</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	- 20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	288.609.218	1.551.948.709
Giảm 30% thuế TNDN	-	(465.584.613)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>288.609.218</b>	<b>1.086.364.096</b>

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

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	23.521.362.752	23.339.752.806
Chi phí nhân công	6.043.596.756	4.385.433.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	196.983.174	201.770.248
Chi phí dự phòng	-	(1.085.119.342)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.276.275.355	390.046.708
Chi phí khác bằng tiền	2.964.174.973	1.591.142.190
<b>Tổng</b>	<b>35.002.393.010</b>	<b>28.823.026.587</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 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 năm như sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Đến 1 năm	2.617.558.212	2.617.558.212
Trên 1 - 5 năm	10.470.232.848	10.470.232.848
Trên 5 năm	83.761.862.784	88.996.979.208
<b>Tổng</b>	<b>96.849.653.844</b>	<b>102.084.770.268</b>

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.

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

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

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

**Nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản phải nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp phát triển doanh nghiệp (sau đây gọi là HTSXPTDN) do SCIC quản lý**

Trong năm, Tổng Công ty hoàn nhập khoản phải nộp về quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.18 với giá trị 23 tỷ do Tổng công ty đã xác định lại giá trị quyết toán Cổ phần hoá doanh nghiệp theo nghị định 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ. Khoản phải trả về Cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước 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 dự phòng phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San, được trình bày tại Thuyết minh số 5.16 có kỳ hạn thanh toán thành một số đợt với khoản phải trả cuối cùng có kỳ hạn trả không muộn hơn 30/12/2017. Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt 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.

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

**Danh sách 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 CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Điều hành, Ban Kiểm soát tham gia điều hành quản lý Tổng Công ty trong năm (chi tiết tại báo cáo Ban Tổng giám đốc trang 2-3 của Báo cáo tài chính) và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này.

**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

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

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

**7.2 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		Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		<b>Thù lao</b>	<b>204.000.000</b>	<b>204.000.000</b>
Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Hưng	Thành viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
	HDQT độc lập			
Trần Khanh	Thành viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
	HDQT độc lập			
Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
	HDQT độc lập			
Lý Quốc Hùng	Ủy viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>		<b>Thù lao</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Lý Văn Khả	Trưởng BKS	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên BKS	Thù lao	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS	Thù lao	12.000.000	12.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>Lương</b>	<b>1.552.042.904</b>	<b>1.167.829.000</b>
Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Lương	372.059.000	388.152.000
Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	378.059.000	364.352.000
Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	Lương	333.865.904	94.773.000
Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc	Lương	468.059.000	320.552.000
<b>Tổng</b>			<b>1.816.042.904</b>	<b>1.431.829.000</b>

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Mua hàng</b>			844.755.359	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim	Công ty con	Mua hàng	844.755.359	-
<b>Bán hàng</b>			16.189.221.892	14.567.047.196
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Doanh thu cho thuê tài sản	-	4.149.000.000
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Doanh thu xây lắp	-	4.448.719.294
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Doanh thu phí quản lý phát triển dự án	6.070.470.195	2.742.021.338
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Doanh thu xây lắp Dự án Bán Móng Resort	10.118.751.697	-
Công ty CP Ocean View Nha Trang	Công ty con	Doanh thu phí quản lý phát triển dự án	-	2.691.951.113

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

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

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

**b. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Trả gốc vay</b>			<b>68.878.076.083</b>	<b>52.343.817.738</b>
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Trả gốc vay	66.169.373.633	48.593.780.518
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang	Công ty con	Trả gốc vay	168.652.549	3.061.146.224
Công ty Cổ phần thủy điện La Ngâu	Công ty con	Trả gốc vay	359.208.780	335.827.523
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Costrexim	Công ty con	Trả gốc vay	2.180.841.121	353.063.473
<b>Chi phí lãi vay</b>			<b>5.690.994.768</b>	<b>5.690.994.768</b>
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Chi phí lãi vay	5.690.994.768	5.690.994.768
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí lãi vay	-	-
<b>Cổ tức được chia và thu tiền cổ tức các năm trước</b>				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Thu tiền cổ tức các năm trước	-	31.644.000.000
<b>Cho vay, thu hồi tiền vay và tiền lãi cho vay</b>				
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Lãi tiền cho vay	1.594.967.055	1.594.967.055
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Thu hồi tiền vay	2.500.000.000	2.500.000.000
Đĩa Ốc Sung Lâm			365.500.000	365.500.000
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L		Cho vay	11.650.000.000	11.650.000.000

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

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

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

**c. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>			<b>93.212.093.650</b>	<b>126.656.660.813</b>
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	26.876.159	26.876.159
Công ty CP XL và SX cầu kiến Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420	7.219.076.093
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	72.997.439.437	72.940.034.059
Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	5.672.996.142	6.662.996.142
Công ty CP Đức Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	892.649.712	892.649.712
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	3.491.775.814	3.963.662.260
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	1.790.823.072	33.896.564.636
Bên liên quan khác			2.422.962.894	1.054.801.752
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			<b>3.201.610.402</b>	<b>6.369.009.965</b>
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia	-	-
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Chi phí trả hộ công ty con	164.372.744	3.331.772.307
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Phải thu trả hộ	2.028.952.158	2.028.952.158
Công ty TNHH CTX số 2	Công ty con	Phải thu trả hộ	1.008.285.500	1.008.285.500

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	58.317.367.667	58.317.367.667
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	86.506.389	86.506.389
Công ty CP XL và SX cầu kiến Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	4.543.730.615	4.543.730.615
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty TNHH MTV CTX Số 1	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu	557.758.267	557.758.267
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu	39.206.280.143	39.206.280.143
Công ty CP Đức Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	21.148.652	21.148.652
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065	1.173.304.065
			5.184.129.711	5.184.129.711
Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu về cho vay			328.427.783.454	326.775.278.923
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Cho vay	321.590.490.234	321.590.490.234
Công ty CP Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Cho vay	6.837.293.220	5.184.788.689

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			<b>20.636.742.004</b>	<b>33.868.316.783</b>
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	10.058.328.128	10.058.328.128
Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	661.274.774	661.275.244
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	818.336.344	818.336.344
Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	2.977.581.280	7.342.445.589
Công ty CP đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	19.970.000	19.970.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.840.140.177	1.840.140.177
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải trả cung cấp dịch vụ	-	2.866.710.000
Công ty TNHH MTV CTX số 2	Công ty con	Phải trả từ hoạt động đầu tư	-	6.000.000.000
<b>Người mua trả tiền trước</b>			<b>17.263.297.109</b>	<b>5.760.517.566</b>
Công ty CP Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.852.270.329	1.852.270.329
Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.302.505.673	1.302.505.673
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	14.108.521.107	2.605.741.564

**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

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Chi phí phải trả</b>			-	7.245.384.834
Công ty CP Constrexim số 1	Công ty con		-	538.084.142
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con		-	6.707.300.692
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn			
<b>Phải trả khác</b>			4.650.117.616	12.361.220.819
Công ty TNHH CTX số 2	Công ty con	Phải trả khác	14.665.495	14.665.495
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải trả khác	116.021.189	116.021.189
Phan Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên ban Kiểm soát	Phải trả do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ	3.081.130.240	3.081.130.240
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay	-	2.411.103.203
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con		1.408.300.692	6.708.300.692
Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Vay</b>			-	92.805.844.181
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Đi vay	-	17.575.593.115
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang	Công ty con	Đi vay	-	25.731.410.829
Công ty CP thủy điện La Ngâu	Công ty con	Đi vay	-	47.317.999.116
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Costrexim	Công ty con	Đi vay	-	2.180.841.121

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

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

**7.3 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-CCTHADS ngày 28/11/2022 của Chỉ 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 Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 chưa được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Tổng Công ty thông qua.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**T.U.Q TÔNG GIÁM ĐỐC**  
Trưởng phòng Tài chính kế toán

Người lập/Kế toán trưởng

**Đỗ Quốc Việt**



**Hoàng Thị Hương Lan**

