

Số: 62 /CV-CTX-TKTCT

Hà Nội, ngày 01 tháng 08 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2020 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CTX
- Địa chỉ: Tầng 2, nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hoa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
- Email:..... Website: <http://www.ctx.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC kiểm toán năm 2020

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2020):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2020):

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 01/08/2023 tại đường dẫn: <http://ctx.vn/co-dong/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC kiểm toán năm 2020.
- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT

Trần Anh Hải



Số: **65** /CV-CTX-TKTCT
V/v: Giải trình LNST trên BCTC năm
2020 đã kiểm toán

Hà Nội, ngày 02 tháng 08 năm 2023

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: **Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam**
Mã chứng khoán: CTX.
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
Điện thoại : (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176 Email: info@ctx.vn
2. Người được ủy quyền thực hiện công bố thông tin: Ông Trần Anh Hải.
3. Nội dung thông tin công bố:
 - Giải trình LNST trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2020 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm 2019:
 - + LNST báo cáo trên kết quả kinh doanh của công ty mẹ năm 2020 tăng 146,2% so với năm 2019, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu từ hoạt động chính năm 2020 tăng 318,7% so với năm 2019 (công ty mẹ ghi nhận cổ tức được chia từ các công ty con).
 - + LNST trên báo cáo kết quả kinh doanh của BCTC hợp nhất năm 2020 bị lỗ 18,4 tỷ, lợi nhuận sụt giảm 109,2% so với năm 2019, nguyên nhân chủ yếu do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 làm cho doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh 2020 giảm mạnh, chỉ bằng 14% so với doanh thu năm 2019; doanh thu từ hoạt động tài chính giảm chỉ bằng 36,6% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm không tương ứng (chi phí bán hàng năm 2020 là 33,8 tỷ bằng 65,8% năm 2019; chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 là 28,6 tỷ bằng 67,2% năm 2019). Từ các nguyên nhân nêu trên dẫn tới KQKD năm 2020 bị lỗ.
 - Giải trình LNST trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên: Do số liệu công ty con điều chỉnh, bổ sung số liệu khi kiểm toán năm 2020 so với số liệu tại thời điểm tự lập dẫn tới lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán chênh lệch giảm 3,73 tỷ đồng so với LNST trước kiểm toán.
4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 02/08/2023 tại đường dẫn: <http://ctx.vn/co-dong/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm Pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, TKTCT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

Trần Anh Hải

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



MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

Tên Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Trần Khanh	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Lý Văn Khả	Tư vấn Ban kiểm soát
Ông Trần Anh Tú	Thành viên
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 23/03/2021)
Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/12/2020)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục 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 hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Thị Hương Lan
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Vấn đề khác

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

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

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



Vũ Ngọc Ân

Phó Tổng Giám đốc

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Vũ Anh Tuấn

Kiểm toán viên

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		871.223.535.864	1.063.240.799.658
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	54.077.597.736	53.922.165.767
1. Tiền	111		54.077.597.736	53.922.165.767
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	55.203.645.251	246.376.932.921
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.549.370.051	2.549.370.051
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.345.724.800)	(2.345.724.800)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		55.000.000.000	246.173.287.670
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		548.484.431.701	399.715.965.299
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	374.178.049.286	286.785.477.988
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	182.500.464.969	131.283.986.873
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		32.202.667.016	1.297.992.350
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	102.136.026.535	124.083.821.445
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(142.532.776.105)	(143.735.313.357)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	171.394.047.923	308.920.985.240
1. Hàng tồn kho	141		171.394.047.923	308.920.985.240
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		42.063.813.253	54.304.750.431
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	642.709.572	3.052.978.937
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.5	38.045.135.785	51.210.517.103
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	5.8	3.375.967.896	41.254.391
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	200		1.465.607.098.585	1.309.987.088.598
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.450.141	8.582.201.241
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	6.450.141	8.582.201.241
II. Tài sản cố định	220		487.190.431.354	534.483.546.143
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	472.739.426.385	519.657.919.414
- Nguyên giá	222		528.601.632.500	553.139.363.665
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(55.862.206.115)	(33.481.444.251)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	14.451.004.969	14.825.626.729
- Nguyên giá	228		17.950.000.000	17.950.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.498.995.031)	(3.124.373.271)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	170.338.960.798	26.158.709.538
1. Nguyên giá	231		194.830.461.697	43.287.739.101
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.491.500.899)	(17.129.029.563)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	799.394.792.117	726.862.599.186
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		104.090.463.072	104.090.463.072
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		695.304.329.045	622.772.136.114
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	1.639.383.081	1.639.383.081
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.012.898.701	12.012.898.701
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.373.515.620)	(10.373.515.620)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.037.081.094	12.260.649.409
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	7.037.081.094	12.260.649.409
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.336.830.634.449	2.373.227.888.256

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.351.341.253.617	1.368.316.785.593
I. Nợ ngắn hạn	310		1.246.051.725.616	1.301.031.944.710
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	392.254.906.376	409.387.808.683
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	150.253.222.287	113.588.121.167
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	7.828.915.062	58.719.464.080
4. Phải trả người lao động	314		5.191.919.683	6.815.269.248
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	268.486.130.426	339.090.744.401
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.277.286.158	3.575.703.016
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	144.312.600.322	65.277.096.127
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	272.149.154.151	304.577.737.988
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.297.591.151	-
II. Nợ dài hạn	330		105.289.528.001	67.284.840.883
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	18.328.404.545	17.357.599.770
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		22.818.222.013	26.985.373.277
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	64.142.901.443	22.941.867.836
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		985.489.380.832	1.004.911.102.663
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	985.489.380.832	1.004.911.102.663
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		789.072.760.000	789.072.760.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		104.636.382	104.636.382
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		182.698.182.248	201.076.354.849
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		201.076.354.849	2.703.021
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(18.378.172.601)	201.073.651.828
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.613.802.202	14.657.351.432
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.336.830.634.449	2.373.227.888.256

Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán

T.Đ. QUANG GIAM ĐỐC



Hoàng Thị Hương Lan

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

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

Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán



Hoàng Thị Hương Lan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(18.401.721.831)	264.489.920.430
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.142.583.662	25.453.707.096
- Các khoản dự phòng	03	(1.202.537.252)	24.304.267.836
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.442.498.958)	(43.682.512.227)
- Chi phí lãi vay	06	1.909.347.780	13.514.365.323
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(33.994.826.599)	284.079.748.458
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(129.159.510.237)	(45.853.671.167)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	64.994.744.386	375.780.519.116
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	25.773.484.190	(520.881.078.226)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	7.633.837.680	26.792.963.127
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(9.131.974.489)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(55.417.961.082)	(13.150.193.523)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(120.170.231.662)	97.636.313.296
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(78.333.465.282)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	(246.173.287.670)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(4.434.866.424)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	136.633.976.000	28.995.341.192
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16.174.693.553	13.663.507.334
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	152.808.669.553	(286.282.770.850)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
2. Tiền thu từ đi vay	33	60.786.346.164	17.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(93.214.930.001)	(274.497.302.997)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(54.422.085)	(52.976.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(32.483.005.922)	(257.550.279.147)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	155.431.969	(446.196.736.701)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	53.922.165.767	500.118.902.468
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	54.077.597.736	53.922.165.767

Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán



Hoàng Thị Hương Lan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441.

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

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

Tên 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 và Các Công ty con tại ngày 31/12/2020 là 245 (tại ngày 31/12/2019 là 353).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính trong năm hiện tại của 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 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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 tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

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

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

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

<i>Tên Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
2. Trung tâm Kinh doanh Thương mại – Dịch vụ Constrexim TS – Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ góp vốn %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty con				
<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
Công ty liên kết				
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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất này.

3.3 Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC 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 hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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 liên kết và đầu tư khác

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ 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.

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

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

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

Nguyên tắc 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:

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

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

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
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.

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

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

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

Nguyên tắc 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 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 hợp nhất cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Trong năm 2020, có 38.464.754.770 đồng (năm 2019: 19,6 tỷ đồng) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Tổng Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

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

Doanh thu 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:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê.

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

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

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

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.

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 kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

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

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

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

Nguyên tắc 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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 trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020			01/01/2020		
	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	862.400.000	-	(862.400.000)	862.400.000	-	(862.400.000)
Việt CZ (i)						
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)
Tổng	2.549.370.051	203.645.251	(2.345.724.800)	2.549.370.051	203.645.251	(2.345.724.800)

- (i) Cổ phiếu của Công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

- (ii) Là các chứng chỉ tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 8,15%/năm.

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	374.178.049.286	286.785.477.988
Phải thu theo hợp đồng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	112.456.373.435	117.289.519.860
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	40.449.561.809	50.115.106.887
Phải thu do chuyển nhượng bất động sản	141.909.075.614	56.274.575.909
Các đối tượng khác	79.363.038.428	63.106.275.332
Tổng	374.178.049.286	286.785.477.988
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>7.088.454.166</i>	<i>7.069.803.576</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)</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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trả trước người bán ngắn hạn	182.500.464.969	131.283.986.873
Công ty CP TIC	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Constrexim số 16	14.217.553.004	14.217.553.004
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Nhà Việt Nam	4.611.475.223	-
Trả trước hoạt động khác	163.671.436.742	117.066.433.869
Tổng	182.500.464.969	131.283.986.873
<i>Trả trước người bán là các bên liên quan</i>	<i>19.089.938.872</i>	<i>16.309.144.618</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)</i>		

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

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

5.5 Các khoản phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	102.136.026.535	(25.981.741.545)	124.083.821.445	(25.981.741.545)
Phải thu khác	102.136.026.535	(25.981.741.545)	124.083.821.445	(25.981.741.545)
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai	70.208.116.736	(25.981.741.545)	69.080.069.797	(25.981.741.545)
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	-	-	28.753.979.786	-
Phải thu khoản tạm ứng cho cá nhân đã nghỉ việc	-	-	13.649.375.603	-
Phải thu phần trả hộ vốn góp	-	-	4.617.500.000	-
Phải thu lãi cho vay, tiền gửi	-	-	3.532.890.411	-
Các khoản khác	31.927.909.799	-	4.450.005.846	-
Dài hạn	6.450.141	-	8.582.201.241	-
Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	8.575.751.100	-
Các khoản khác	3.450.141	-	6.450.141	-
Tổng	102.142.476.676	(25.981.741.545)	132.666.022.686	(25.981.741.545)
Phải thu khác là các bên liên quan	18.195.602.736	-	18.428.689.213	-
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)				

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.6 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	144.125.565.884	1.592.789.779	144.125.565.884	390.252.527
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	88.543.232.457	639.135.067	88.543.232.457	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.599.570.082	952.632.912	29.599.570.082	389.230.727
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.982.763.345	1.021.800	25.982.763.345	1.021.800

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

Tên công ty	Quá hạn trên 3 năm VND
Công ty CP Constrexim Việt Séc	10.097.942.200
Công ty Xây dựng số 4 - Hà nội - VLCL kiểm tính	17.487.236.514
Các đối tượng khác	116.540.387.170
Tổng	144.125.565.884

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
Phải nộp	58.719.464.080	6.974.624.467	58.251.926.205	7.828.915.062
Thuế giá trị gia tăng	1.348.003.910	-	811.855.840	536.148.070
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	45.949.777	40.766.684	5.183.093
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	53.660.368.421		52.609.443.176	1.437.677.965
Thuế thu nhập cá nhân	139.837.923	1.210.221.249	853.642.648	496.416.524
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	604.937.877	604.927.882	9.995
Các loại thuế khác	3.571.253.826	189.930.630	3.081.143.499	680.040.957
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.923.584.934	250.146.476	4.673.438.458
	01/01/2020	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	31/12/2020
Phải thu	41.254.391	4.772.087.064	1.437.373.559	3.375.967.896
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	41.254.391	1.913.935.676	41.254.391	1.913.935.676
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	2.808.517.906	1.378.654.998	1.429.862.908
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	17.464.170	17.464.170	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	32.169.312	-	32.169.312

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

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

NGUYÊN GIÁ

Số dư tại 01/01/2020

Tăng trong năm

Giảm trong năm

Số dư tại 31/12/2020

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2020

Tăng trong năm

Khấu hao trong năm

Số dư tại 31/12/2020

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Số dư tại 01/01/2020

Số dư tại 31/12/2020

	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
	470.000.000	17.280.000.000	200.000.000	17.950.000.000
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	470.000.000	17.280.000.000	200.000.000	17.950.000.000
	94.000.008	2.830.373.263	200.000.000	3.124.373.271
	47.000.004	327.621.756	-	374.621.760
	47.000.004	327.621.756	-	374.621.760
	141.000.012	3.157.995.019	200.000.000	3.498.995.031
	375.999.992	14.449.626.737	-	14.825.626.729
	328.999.988	14.122.004.981	-	14.451.004.969

Đơn vị tính: VND

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

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

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend resort and spa	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072
Tổng	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072	104.090.463.072

Xây dựng cơ bản dở dang

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

5.13 Chi phí trả trước

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	642.709.572	3.052.978.937
Chi phí bán hàng trả trước liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	137.203.088	1.593.659.212
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	397.282.924	397.282.924
Chi phí ngắn hạn khác	108.223.560	1.062.036.801
Dài hạn	7.037.081.094	12.260.649.409
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.468.979.525	10.109.352.170
Tiền thuê đất trả trước	-	956.831.653
Chi phí trả trước khác	1.568.101.569	1.194.465.586
Tổng	7.679.790.666	15.313.628.346

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

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

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	392.254.906.376	392.254.906.376	409.387.808.683	409.387.808.683
Phải trả cho các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	131.186.596.543	131.186.596.543	139.985.152.947	139.985.152.947
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	35.890.939.830	35.890.939.830	44.336.298.502	44.336.298.502
Các nhà thầu khác	95.295.656.713	95.295.656.713	95.648.854.445	95.648.854.445
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	55.927.736.433	55.927.736.433	77.110.930.327	77.110.930.327
Phải trả liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	139.608.553.710	139.608.553.710	181.292.318.368	181.292.318.368
Công ty Cổ phần Dầu tư Việt Sơn (xem thuyết minh số 7.1)	130.588.515.128	130.588.515.128	132.262.894.107	132.262.894.107
Các nhà thầu khác	9.020.038.582	9.020.038.582	49.029.424.261	49.029.424.261
Đổi tượng khác	65.532.019.690	65.532.019.690	10.999.407.041	10.999.407.041
Tổng	392.254.906.376	392.254.906.376	409.387.808.683	409.387.808.683
Phải trả người bán là các bên liên quan	18.862.060.478	18.862.060.478	18.517.804.695	18.517.804.695

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

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

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	150.253.222.287	113.588.121.167
Tạm ứng từ khách hàng mua bất động sản	94.186.759.528	53.092.059.229
Các hợp đồng xây lắp	44.360.948.261	56.850.617.003
Các hoạt động khác	11.705.514.498	3.645.444.935
Tổng	150.253.222.287	113.588.121.167

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

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

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	268.486.130.426	339.090.744.401
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.215.789.354	30.215.789.354
Chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng và chi phí bảo dưỡng trích trước cho Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	18.410.666.734	29.875.118.696
Trích trước chi phí lãi vay (i)	-	78.115.123.835
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ (D28)	104.770.910.837	104.770.910.837
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tây Hồ Park View	41.627.027.257	12.625.225.576
Trích trước lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn (ii)	3.562.333.334	2.358.666.667
Trích trước chi phí khác	69.899.402.910	81.129.909.436
Dài hạn	18.328.404.545	17.357.599.770
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	17.992.316.485	17.021.511.710
Trợ cấp thôi việc phải trả	291.614.310	336.088.060
Trích trước chi phí khác	44.473.750	-
Tổng	286.814.534.971	356.448.344.171

(i) Tổng Công ty đã phân loại lại số dư lãi vay phải trả sang khoản mục phải trả ngắn hạn khác.

(ii) Lãi vay quá hạn phải trả Ông Trần Minh Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/03/2016.

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

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

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

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 31/12/2020, khoản vay và các khoản lãi liên quan phải trả ông Trần Minh Sơn đã quá hạn thanh toán, Tổng Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn cho khoản vay trên.
- Hợp đồng cho vay số 01/2016/HĐCV/TL-CTX ngày 01/01/2016. Số tiền cho vay chi tiết theo từng đề nghị vay vốn hoặc giấy nhận nợ. Lãi suất và thời hạn vay theo hợp đồng vay. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

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

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

5.18 Phải trả khác

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

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

5.19 Dự phòng phải trả dài hạn

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

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

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

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

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

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Vốn góp của cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000
Tổng	789.072.760.000	789.072.760.000

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	789.072.760.000	263.538.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	525.534.760.000
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

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
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/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	27.899.750.098	270.586.425.085
Doanh thu kinh doanh bất động sản	59.542.520.051	759.190.277.896
Doanh thu bán hàng hóa	13.363.801.767	14.580.274.754
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	38.710.428.531	35.253.647.956
Doanh thu khác	13.021.299.169	13.013.610.213
Tổng	152.537.799.616	1.092.624.235.904

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.2 Giá vốn hàng bán

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

6.4 Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(18.401.721.831)	201.029.521.040
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	(18.378.172.601)	201.073.651.828
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(23.549.230)	(44.130.788)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	(18.378.172.601)	201.073.651.828
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (i)	78.907.276	39.744.138
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(232,91)	5.059,20

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

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-NNDC 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:

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

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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San, được trình bày tại Thuyết minh số 5.16 có 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 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-CTTHADS ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội v/v: (i) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Minh Sơn về việc tranh chấp Hợp đồng tài sản với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam; (ii) Buộc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam phải thanh toán trả Ông Trần Minh Sơn số tiền 199.101.107.533 đồng (bao gồm số tiền nợ gốc 148.160.000.000 đồng và 50.941.107.533 đồng tiền lãi tính đến ngày 30/12/2021).

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

7.3 Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH CTX số 1	Công ty con
Công ty TNHH 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 Ngầu	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	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đồng 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 Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát tham gia điều hành quản lý Tổng Công ty trong năm (chi tiết tại báo cáo Ban Tổng giám đốc trang 2-3 của Báo cáo tài chính) và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này.	Có ảnh hưởng đáng kể

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Chức danh	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hội đồng Quản trị		Thù lao	204.000.000	204.000.000
Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	Thù lao	60.000.000	60.000.000
	Thành viên			
Nguyễn Hưng	HDQT độc lập	Thù lao	36.000.000	36.000.000
	Thành viên			
Trần Khanh	HDQT độc lập	Thù lao	36.000.000	36.000.000
	Thành viên			
Chu Thị Hồng Hạnh	HDQT độc lập	Thù lao	36.000.000	36.000.000
	Ủy viên			
Lý Quốc Hùng		Thù lao	36.000.000	36.000.000
Ban Kiểm soát		Thù lao	60.000.000	60.000.000
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
Ban Tổng Giám đốc		Lương	942.000.000	1.131.000.000
Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Lương	361.000.000	383.000.000
Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	340.000.000	359.000.000
Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	Lương	60.000.000	388.000.000
Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc	Lương	181.000.000	1.000.000
Tổng			1.206.000.000	1.395.000.000

b. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

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

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng			7.088.454.166	7.069.803.576
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420	5.916.570.420
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	252.357.875	252.357.875
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.876.159	8.225.569
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	892.649.712	892.649.712
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khác ngắn hạn			18.195.602.736	18.428.689.213
Lý Quốc Hùng	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty	Phải thu tạm ứng	13.654.285.000	13.654.285.000
CTCP Đầu tư và Quản lý BĐS Thăng Long	Cổ đông lớn	Phải thu trả hộ	2.020.000.000	2.020.000.000
Đào Ngọc Sáng	Giám đốc Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Phải thu tạm ứng	1.923.817.736	1.923.817.736
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô		Phải thu ngắn hạn khác	597.500.000	830.586.477

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

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

五、五、五

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Vay và nợ			114.763.154.151	147.577.737.988
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Vay	114.763.154.151	147.577.737.988
Chi phí phải trả			3.081.130.240	49.300.391.910
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả		46.219.261.670
Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Phải trả do chậm dứt hợp đồng mua bán căn hộ	3.081.130.240	3.081.130.240

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

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

7.4 Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

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

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

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

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

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



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

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

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

7.5 Thông tin so sánh

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

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán

T.Ư. Q. T. O. N. G. I. A. M. Đ. O. C.



Hoàng Thị Hương Lan

