

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 69 /CV-CTX-TKTCT

Hà Nội, ngày 01 tháng 08 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BẢO CAO 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 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 2021 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 Hòa, 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 2021

☒ 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 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 2021):

☐ 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 từ năm 2021):

☒ 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://cix.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 dễ nghi 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 2021.

- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT
Trần Anh Hải



Số: 64 /CV-CTX-TKTCT

V/V: Giải trình chênh lệch LNST
trên BCTC kiểm toán năm 2021

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 trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lại sang lỗ:

Do Công ty con điều chỉnh, bổ sung số liệu khi kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021 so với số liệu gửi tại thời điểm tự lập dẫn tới LNST trên báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021 giảm 8,36 tỷ đồng so với LNST trước kiểm toán.

- Giải trình LNST trên báo cáo kết quả kinh doanh của BCTC năm 2021 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm 2020:

+ LNST trên kết quả kinh doanh của Công ty mẹ lại giảm 99,1% so với cùng kỳ năm 2020 nguyên nhân chủ yếu do năm 2021 Doanh thu bán hàng và chi phí tài chính giảm mạnh tương ứng giảm 62,7% và 97,9% so với năm 2020.

+ LNST trên kết quả kinh doanh hợp nhất lỗ ít hơn so với cùng kỳ năm 2020 nguyên nhân chủ yếu do năm 2021 lợi nhuận khác đạt 28,7 tỷ đồng tăng 466,52% so với cùng kỳ năm 2021.

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://www.ctx.vn/co-dong/>

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

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT, TKTCT.

NGƯỜI ỦY QUYỀN CBTT





Trần Anh Hải

Hà Nội, ngày 02 tháng 08 năm 2023

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀU TÚ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG BÀ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TỔNG CÔNG TY

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

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

Ông Trần Khanh

Bà Chu Thị Hồng Hạnh

Ông Lý Quốc Hưng

Ban Kiểm soát

Ông Lý Văn Kha

Ông Trần Anh Tú

Ông Nguyễn Toàn Thắng

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc

Ông Lý Quốc Hưng

Ông Ngô Hoài Nam

Ông Đỗ Tường Hai

Bà Ngô Thị Thu Ly

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)
CÁC SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 và trình bày Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính riêng;

- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;

- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

THỦ TƯỚNG 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 BỘC 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 kiểm tra theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 29/3/2023, từ trang 06 đến trang 45 kèm theo, bao gồm Căn cứ kế toán riêng tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Ban Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Các vấn đề cần nhận mạnh

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 7.4 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty đã điều chỉnh hội tở thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính riêng theo Biên bản kiểm tra của Cục Thuế thành phố Hà Nội.

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

Vấn đề khác

Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Tổng Công ty chưa thực hiện theo khoản 2 Điều 275 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán về việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị không kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc Tổng Công ty do đại hội đồng cổ đông không thông qua tại Biên bản họp số 01/2021/BH-B-CTX-DHDCD ngày 07/12/2021.

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 2021.



Và Ngọc Âu

Phó Tổng Giám đốc

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

Kiểm toán viên

Và Anh Tuấn

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 3011-2022-137-1
Giấy Ủy quyền số: 01/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

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 RIÊNG
Tải ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN		MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
A - TÀI SẢN NGÂN HÀNG		100		798.675.556.682	896.255.320.300
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5.1	17.511.531.030	19.322.297.247
1. Tiền		111		17.511.531.030	19.322.297.247
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	5.2	203.645.251	40.203.645.251
1. Chứng khoán kinh doanh		121		2.549.370.051	2.549.370.051
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		122		(2.345.724.800)	(2.345.724.800)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		-	40.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		744.591.672.945	808.995.038.054
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.3	310.666.684.060	326.129.489.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.4	159.141.483.166	161.345.130.253
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	5.5	326.775.278.923	325.502.089.028
4. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.6	81.171.401.483	130.266.623.174
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	5.7	(133.163.174.687)	(134.248.294.029)
IV. Hàng tồn kho		140	5.8	25.356.551.137	17.144.917.780
1. Hàng tồn kho		141		25.356.551.137	17.144.917.780
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		11.012.156.319	10.589.421.968
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.13	153.961.493	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152		10.530.954.083	9.208.977.740
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		153	5.9	327.240.743	1.380.444.228
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		1.239.073.450.612	1.241.673.497.581
(200 = 210+220+230+240+250+260)					
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		3.450.141	3.450.141
1. Phải thu dài hạn khác		216	5.6	3.450.141	3.450.141
II. Tài sản cố định		220		1.520.841.022	1.722.611.270
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.10	1.520.841.022	1.722.611.270
- Nguyên giá		222		7.783.080.485	7.783.080.485
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(6.262.239.463)	(6.060.469.215)
III. Bất động sản đầu tư		230	5.11	14.600.980.504	15.927.039.820
1. Nguyên giá		231		34.003.079.625	34.003.079.625
2. Giá trị hao mòn lũy kế		232		(19.402.099.121)	(18.076.039.805)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		538.366.519.826	511.925.192.479
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	5.12	538.366.519.826	511.925.192.479
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250	5.2	684.491.272.984	712.016.074.331
1. Đầu tư vào công ty con		251		771.173.899.998	770.576.399.998
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		32.933.412.413	32.933.412.413
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		12.012.898.701	12.012.898.701
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		254		(131.628.938.128)	(103.506.636.781)
VI. Tài sản dài hạn khác		260		90.386.135	79.129.540
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.13	90.386.135	79.129.540
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		2.037.749.007.294	2.137.928.817.881

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		990.642.832.845	1.091.421.726.913
I. Nợ ngắn hạn	310		852.021.626.242	1.050.119.989.109
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	227.369.624.291	344.118.351.968
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	44.245.540.596	45.665.477.430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	71.332.527	7.902.813.838
4. Phải trả người lao động	314		1.755.988.298	1.735.914.815
5. Chi phải trả ngắn hạn	315	5.16	219.106.461.094	239.450.386.403
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	69.913.054.737	60.503.602.218
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	289.559.624.699	350.743.442.437
II. Nợ dài hạn	330		138.621.206.603	41.301.737.804
1. Chi phải trả dài hạn	333	5.16	138.621.206.603	18.283.930.795
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	-	23.017.807.009
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.047.106.174.449	1.046.507.090.968
(400 = 410+430)				
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	1.047.106.174.449	1.046.507.090.968
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		789.072.760.000	789.072.760.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		258.033.414.449	257.434.330.968
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		257.434.330.968	79.622.807.113
- LNST chia phần phối kỳ này	421b		599.083.481	177.811.523.855
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.037.749.007.294	2.137.928.817.881
(440 = 300+400)				

Người lập/Kế toán trưởng

Bồ Quốc Việt

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

Hoàng Thị Hương Lan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	29.510.169.733	90.004.548.966		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		29.510.169.733	90.004.548.966		
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	18.709.395.038	53.043.290.849		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		10.800.774.695	36.961.258.117		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.950.786.728	187.762.957.817		
7. Chi phí tài chính	22	6.4	28.122.301.347	34.009.251.001		
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	1.909.347.779		
8. Chi phí bán hàng	25		-	-		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.483.273.781	6.079.578.479		
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(18.854.013.705)	184.635.386.454		
11. Thu nhập khác	31	6.6	23.017.807.009	1.792.571.619		
12. Chi phí khác	32	6.6	2.478.345.727	8.616.434.218		
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		20.539.461.282	(6.823.862.599)		
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		1.685.447.577	177.811.523.855		
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.086.364.096	-		
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		599.083.481	177.811.523.855		

Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Hoàng Thị Hương Lan

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỶ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2020
1. Lợi nhuận trước thuế	1.685.447.577	177.811.523.855
2. Điều chỉnh cho các khoản		
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	1.527.829.564	1.578.301.775
- Các khoản dự phòng	27.037.182.005	32.099.903.221
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(3.950.786.728)	(187.762.957.817)
- Chi phí lãi vay	-	(1.909.347.779)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	26.299.672.418	21.817.423.255
- Tăng, giảm các khoản phải thu	69.708.806.390	(64.487.913.046)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	(8.211.633.357)	16.992.360.329
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(29.514.064.926)	(10.561.662.149)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	(165.218.088)	923.778.623
- Tiền lãi vay đã trả	(8.206.219.482)	(40.285.069.999)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(4.226.449.334)	(15.441.231.819)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	8.575.751.100
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	45.684.893.621	(82.466.563.706)
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	(25.115.268.031)	(13.023.009.875)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.273.189.895)	(44.021.622.300)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	40.000.000.000	50.913.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(597.500.000)	-
5. Tiền thu lại cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	734.881.826	187.689.339.426
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	13.748.923.900	181.557.707.251
1. Tiền trả nợ gốc vay	(61.183.817.738)	(95.284.492.171)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(60.766.000)	(54.422.085)
4. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(61.244.583.738)	(95.338.914.256)
5. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(1.810.766.217)	3.752.229.289
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	19.322.297.247	15.570.067.958
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	17.511.531.030	19.322.297.247

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

Người lập/Kế toán trưởng

Bộ Quốc Việt

Hoàng Thị Hương Lan

1. BẢNG ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢN THUÝẾT MINH BẠO CAO TÀI CHÍNH RIÊNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Bầu Tử 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 Bầu Tử 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, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441 thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019

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 (Bảng 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.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2021 là 47 (tại ngày 31/12/2020 là 47).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Từ đầu năm 2021, đại dịch COVID-19 có những ảnh hưởng gần như toàn bộ tới nền kinh tế Việt Nam. Trong bối cảnh hoạt động sản xuất, kinh doanh chịu nhiều tác động do dịch COVID-19, Chính phủ đã và đang có nhiều chính sách nhằm hỗ trợ doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Tổng Công ty được gia hạn thời gian nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất năm 2021 theo Nghị định số 52/2021/NĐ-CP ngày 19/4/2021 của Chính phủ.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

1.6 Cầu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2021, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc, Công ty con, liên doanh, liên kết 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 góp vốn %	Tỷ lệ lợi ích %
		Tỷ lệ biến động %	Tỷ lệ biến động %
		Hoạt động chính	Hoạt động chính

Công ty con
 Các Công ty con sản xuất kinh doanh

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 Ngầu	98	98	98	Phát triển dự án thủy điện
Công ty Cổ phần Ocean View	90	90	90	Phát triển dự án bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH CTX Số 2	100	100	100	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
Công ty liên doanh 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 Bò	27	27	27	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần ETXD 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Kỷ 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.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
 Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỨC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng
 Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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.

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 và trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền
 Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 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 của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CAO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường dựa trên thời gian hữu dụng 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 phân ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình theo phân ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

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

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

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

Thanh lý: Lai 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 được của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản đi vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tố phải trả và các yêu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc có phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

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

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

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

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

Trong năm, có 23.733.537.933 đồng (năm 2020: 38.464.754.770 đồng) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Tổng Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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. Công tác được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân 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.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

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

Doanh thu xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán 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 chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thông 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 chi 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 chi 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 chi trả 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.
- Chi phí đi vay; Ghi nhận hàng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

4. CÁC CHỈNH 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 hoãn lại (hoặc 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%.

Năm 2021, Tổng Công ty được giảm 30% tiền thuế TNDN theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2021 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid 19.

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 cũng 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 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 cũng 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.

Bảo cáo bộ phận

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt	1.385.304.842	2.229.464.877
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.126.226.188	17.092.832.370
Tổng	17.511.531.030	19.322.297.247

5.2 Các khoản đầu tư tài chính a. Chương khoản kinh doanh

	31/12/2021	01/01/2021
- Tổng giá trị cổ phiếu		
Trong đó		
Công ty		
Constexim	862.400.000	862.400.000
Việt CZ (I)		
Các cổ phiếu khác	1.686.970.051	203.645.251
Tổng	2.549.370.051	2.549.370.051

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

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Ngân hàng		
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	-	-
	40.000.000.000	40.000.000.000
	40.000.000.000	40.000.000.000

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
c.1) Đầu tư Công ty con				
<i>Các Công ty con sản xuất kinh doanh</i>				
Công ty TNHH CTX số 1	771.173.899.998	(*) (88.322.010.095)	770.576.399.998	(*) (60.199.708.748)
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	20.580.000.000	(8.094.072.891)	20.580.000.000	(8.092.033.002)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	8.100.000.000	(6.423.030.396)	8.100.000.000	(6.076.055.880)
<i>Các Công ty con đầu tư dự án</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	232.900.000.000	(72.337.129.892)	232.900.000.000	(44.570.882.298)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sun Lâm	121.392.900.000	(1.214.785.214)	121.392.900.000	(1.212.645.866)
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngầu	102.142.999.998	(252.991.702)	102.142.999.998	(248.091.702)
Công ty Cổ phần Ocean View	53.775.000.000	-	53.177.500.000	-
Nha Trang				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	225.283.000.000	-	225.283.000.000	-
Công ty TNHH CTX Số 2	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2021			01/01/2021			Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
	32.933.412.413	(*)	(32.933.412.413)	32.933.412.413	(*)	(32.933.412.413)	
	18.433.412.413		(18.433.412.413)	18.433.412.413		(18.433.412.413)	
	5.000.000.000		(5.000.000.000)	5.000.000.000		(5.000.000.000)	
	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)	
	2.700.000.000		(2.700.000.000)	2.700.000.000		(2.700.000.000)	
	1.000.000.000		(1.000.000.000)	1.000.000.000		(1.000.000.000)	
	1.000.000.000		(1.000.000.000)	1.000.000.000		(1.000.000.000)	
	1.800.000.000		(1.800.000.000)	1.800.000.000		(1.800.000.000)	

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các Công ty liên doanh, liên kết có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 31/12/2021 với số tiền là 3.932.770.000 VND (tại ngày 31/12/2020 là 3.932.770.000 VND).

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2021				01/01/2021			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Đơn vị tính VND	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Đơn vị tính VND
c.3) Đầu tư vào đơn vị khác	12.012.898.701	(*)	(10.373.515.620)		12.012.898.701	(*)	(10.373.515.620)	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	(*)	(2.765.700.000)		2.765.700.000	(*)	(2.765.700.000)	
Công ty Cổ phần Constrexim	1.800.000.000	(*)	(1.800.000.000)		1.800.000.000	(*)	(1.800.000.000)	
Đầu tư và xây lắp Cao tầng	1.500.000.000	(*)	(1.500.000.000)		1.500.000.000	(*)	(1.500.000.000)	
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	979.383.081	905.454.660	-		979.383.081	685.566.000	-	
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	690.000.000	(*)	(690.000.000)		690.000.000	(*)	(690.000.000)	
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng Holdings	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)		625.000.000	(*)	(625.000.000)	
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	(*)	(549.950.000)		549.950.000	(*)	(549.950.000)	
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	(*)	(500.000.000)		500.000.000	(*)	(500.000.000)	
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	500.000.000	(*)	(500.000.000)		500.000.000	(*)	(500.000.000)	
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	(*)	(450.000.000)		450.000.000	(*)	(450.000.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	(*)	(400.000.000)		400.000.000	(*)	(400.000.000)	
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	320.000.000	(*)	(320.000.000)		320.000.000	(*)	(320.000.000)	
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	272.865.620	(*)	(272.865.620)		272.865.620	(*)	(272.865.620)	
Tổng	816.120.211.112		(131.628.938.128)		815.522.711.112		(103.506.636.781)	

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀU TỬ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các đơn vị khác có giá trị lợi ích kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 31/12/2021 với số tiền là 6.907.400.000 VND (tại ngày 31/12/2020 là 6.907.400.000 VND).

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

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

(*) Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các khoản đầu tư này chưa nắm 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.

5.3 Phải thu của khách hàng

31/12/2021 VND
01/01/2021 VND

Phải thu của khách hàng ngắn hạn

Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác

Tổng
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

(*) 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

31/12/2021 VND
01/01/2021 VND

Trả trước người bán ngắn hạn
Công ty CP đầu tư PT Constrexim số 16
Đối tượng khác

Tổng
Trả trước người bán là các bên liên quan

(Chỉ tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.5 Phải thu về cho vay

Phải thu về cho vay ngân hàng

Công ty Cổ phần Dầu tư Indochina
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm

Tổng

Phải thu về cho vay ngân hàng là các bên liên quan
(Chỉ tiết bày tại Thuyết minh số 7.3)

31/12/2021	VND
326.775.278.923	326.775.278.923
321.590.490.234	5.184.788.689
325.502.089.028	3.911.598.794
VND	325.502.089.028
01/01/2021	325.502.089.028

5.6 Các khoản phải thu khác

Đơn vị tính: VND

31/12/2021	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	01/01/2021	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
81.171.401.483	(25.981.741.545)	130.266.623.174	(25.981.741.545)		
Tạm ứng để thực hiện các					
hợp đồng xây lắp và dự án					
bất động sản và các hoạt					
động khác					
3.331.772.307	-	16.076.208.632	-		
Phải thu lãi cho vay Công					
ty con, lãi tiền gửi					
Phải thu phần trả hồ					
vốn góp					
1.000.000.000	-	3.626.452.158	-		
Phải thu Công ty con					
2.066.534.008	-	40.355.845.648	-		
Phải thu khác					
7.767.227.350	-	-	-		
3.450.141	-	3.450.141	-		
Đại hạn					
3.450.141	-	3.450.141	-		
Phải thu dài hạn khác					
81.174.851.624	(25.981.741.545)	130.270.073.315	(25.981.741.545)		
Tổng					
5.360.724.465		55.702.053.016			
Trong đó: Phải thu khác					
là các bên liên quan					
(Chỉ tiết tại thuyết minh 7.3)					

5.7 Nợ xấu

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẠO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
 Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

Giá trị	31/12/2021		01/01/2021	
	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

Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	78.534.495.972	-	80.258.750.381	639.135.067
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.599.570.082	952.632.912	29.599.570.082	952.632.912
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.981.741.545	-	25.982.763.345	1.021.800
Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 133,1 tỷ đồng.				

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

31/12/2021		01/01/2021	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
25.356.551.137	-	17.144.917.780	-
25.356.551.137	-	17.144.917.780	-
25.356.551.137	-	17.144.917.780	-

Chi phí SX KDDP hoạt động xây lắp
 Tổng

Số tiền: 1.021.800

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
 Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

S.9 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

Số phải nộp	trong năm	Số đã nộp	trong năm	31/12/2021	Phải nộp
7.902.813.838	5.150.492.261	12.981.973.572	71.332.527	5.296.434	Thuế giá trị gia tăng
3.140.085.238	1.086.364.096	4.226.449.334	-	-	Thuế thu nhập doanh nghiệp
-	28.020.000	28.020.000	-	-	Thuế thu nhập cá nhân
9.995	2.047.088.774	2.047.088.774	9.995	-	Thuế nhà đất, tiền thuê đất
83.983.713	1.776.840.829	1.794.798.444	66.026.098	-	Các loại thuế khác
4.673.438.458	33.160.611	4.706.599.069	-	-	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

Số phải thu	01/01/2021	trong năm	Số đã thu	31/12/2021	Phải thu
1.380.444.228	33.160.611	1.086.364.096	327.240.743	-	Thuế thu nhập doanh nghiệp
1.378.654.998	-	1.086.364.096	292.290.902	-	Thuế thu nhập thừa
1.789.230	33.160.611	-	34.949.841	-	Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác

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

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
 Tầng 2 nhà H12, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy,
 thành phố Hà Nội.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYỄN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2021	3.624.417.692	3.003.318.129	426.093.068	729.251.596	7.783.080.485
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	3.624.417.692	3.003.318.129	426.093.068	729.251.596	7.783.080.485
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2021	1.997.963.777	2.907.160.774	426.093.068	729.251.596	6.060.469.215
Tăng trong năm	151.298.034	50.472.214	-	-	201.770.248
Khấu hao trong năm	151.298.034	50.472.214	-	-	201.770.248
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	2.149.261.811	2.957.632.988	426.093.068	729.251.596	6.262.239.463
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2021	1.626.453.915	96.157.355	-	-	1.722.611.270
Số dư tại 31/12/2021	1.475.155.881	45.685.141	-	-	1.520.841.022

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021: 3.452.051.793 đồng (tại ngày 31/12/2020: 3.452.051.793 đồng).

Tổng

538.366.519.826	511.925.192.479
80.319.245.572	75.971.845.674
458.047.274.254	435.953.346.805
VND	VND
31/12/2021	01/01/2021

Đơn vị tính: VND

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

Ngôại 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 31/12/2021 là 5.738.932.943 VND (tài ngày 31/12/2020 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/BXKD-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.

(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 31/12/2021 là 4.727.019.150 VND (tài ngày 31/12/2020 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.

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

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.

Khoản mục	Số dư tại 01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số dư tại 31/12/2021
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	34.003.079.625	-	-	34.003.079.625
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	32.677.383.198	-	-	32.677.383.198
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị hao mòn lũy kế	18.076.039.805	1.326.059.316	-	19.402.099.121
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	16.750.343.378	1.326.059.316	-	18.076.402.694
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị còn lại	15.927.039.820	-	1.326.059.316	14.600.980.504
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	15.927.039.820	-	1.326.059.316	14.600.980.504
- Tài sản khác	-	-	-	-
Tài sản khác	-	-	-	-

Đơn vị tính: VND

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Mẫu số B 09 - DN

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

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

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho nằm tại chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.13 Chi phi tra troe

01/01/2021	VND	-	-	Ngân hàng	Công cụ, dụng cụ khác dùng	Dài hạn	Công cụ, dụng cụ khác dùng	Tổng
31/12/2021	VND	153,961,493	153,961,493					244,347,628
01/01/2021	VND	-	-					79,129,540
31/12/2021	VND	90,386,135	90,386,135					79,129,540

5.14 Phải trả người bán

31/12/2021		01/01/2021	
Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
Giá trị	227.369.624.291	Giá trị	344.118.351.968
Phải trả cho các nhà thầu		Phải trả cho các nhà thầu	
phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	132.169.136.742	131.186.596.543	131.186.596.543
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	33.912.692.794	35.890.939.830	35.890.939.830
Các nhà thầu khác	98.256.443.948	95.295.656.713	95.295.656.713
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	62.701.099.005	55.927.736.433	55.927.736.433
Phải trả liên quan đến các hoạt động đầu tư dự án	15.194.926.807	139.608.553.710	139.608.553.710
Công ty Cổ phần Dầu khí Việt Sơn (xem thuyết minh số 7.1)	10.737.893.816	130.588.515.128	130.588.515.128
Các nhà thầu khác	4.457.032.991	9.020.038.582	9.020.038.582
Phải trả liên quan đến các hoạt động khác	17.304.461.737	17.395.465.282	17.395.465.282
Tổng	227.369.624.291	344.118.351.968	344.118.351.968
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chí tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)	33.868.316.783	33.842.395.670	33.842.395.670

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

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

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

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.15 Người mua trả tiền trước

Ngân hàng

Trả trước cho các công trình xây lắp:

Công trình hệ thống cấp thoát nước dự số

Bộ Ngoại giao

Công trình cấp thoát nước tỉnh Bắc Kạn

Công trình thư viện tỉnh Nghệ An

Các công trình khác

Trả trước cho các hoạt động khác

Tổng

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

(Chỉ tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

5.16 Chi phí phải trả

Ngân hàng

Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án tòa nhà Trung

tâm thương mại và dịch vụ D28

Chi phí xây dựng trích trước cho dự án

Tây Hồ Park view

Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường

Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh

Chi phí trích trước Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa

Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI

CP trích trước cho công trình FPT Tower

Trích trước lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn (i)

Chi phí khác

Dãi hạn

Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Khoản phải trả Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim

Complex (A1)

Tổng

Trong đó chi phí phải trả các bên liên quan

(Chỉ tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

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

31/12/2021	VND
219.106.461.094	239.450.386.403
104.371.163.237	104.770.910.837
35.255.377.052	41.627.027.257
30.215.789.354	30.215.789.354
17.331.127.738	18.410.666.734
11.350.219.088	12.574.169.088
1.954.648.994	5.464.603.727
8.238.300.000	3.562.333.334
10.389.835.631	22.824.886.072
138.621.206.603	18.283.930.795
19.401.022.293	17.992.316.485
291.614.310	291.614.310
118.928.570.000	-
357.727.667.697	257.734.317.198
7.245.384.834	7.246.384.834

01/01/2021
VND

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.17 Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Trần Minh Sơn (1)	289.559.624.699	289.559.624.699	-	61.183.817.738	350.743.442.437	350.743.442.437	
	148.160.000.000	148.160.000.000	-	8.840.000.000	157.000.000.000	157.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long (2)	66.169.373.633	66.169.373.633	-	48.593.780.518	114.763.154.151	114.763.154.151	
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang (3)	25.731.410.829	25.731.410.829	-	3.061.146.224	28.792.557.053	28.792.557.053	
Công ty Cổ phần thủy điện La Ngầu (4)	47.317.999.116	47.317.999.116	-	335.827.523	47.653.826.639	47.653.826.639	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Costrexim (5)	2.180.841.121	2.180.841.121	-	353.063.473	2.533.904.594	2.533.904.594	
Tổng	289.559.624.699	289.559.624.699	-	61.183.817.738	350.743.442.437	350.743.442.437	
<i>Trong đó vay các bên liên quan</i>	<i>141.399.624.699</i>	<i>141.399.624.699</i>	<i>-</i>	<i>52.343.817.738</i>	<i>193.743.442.437</i>	<i>193.743.442.437</i>	
<i>(Chỉ 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 31/12/2021, khoản vay và các khoản lãi liên quan phải trả ông Trần Minh Sơn đã quá hạn thanh toán, Tổng Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn cho khoản vay trên.
- Hợp đồng cho vay số 01/2016/HĐCV/TL-CTX ngày 01/01/2016. Số tiền cho vay chi tiết theo từng đề nghị vay vốn hoặc giấy nhận nợ. Lãi suất và thời hạn vay theo hợp đồng vay. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.
- Hợp đồng cho vay tiền ngày 22/10/2009. Lãi suất và thời hạn vay theo hợp đồng vay. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.
- Hợp đồng cho vay số 01/2017/HĐCV/LN-CTX ngày 28/12/2017. Lãi suất và thời hạn hợp đồng vay.
- Vay theo phụ lục hợp đồng cho vay tiền ngày 09/04/2018, lãi suất và thời hạn theo hợp đồng vay.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀU TƯ XÂY

DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Văn Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.18 Phải trả khác

Ngân hàng

Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP

Phải trả cổ tức cho các cổ đông

Tiền đặt cọc để mua cổ phần trong

Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngàu

Phải trả lãi tiền vay (i)

Các khoản phải trả khác

Tổng

Phải trả khác là các bên liên quan

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

31/12/2021	VND
69.913.054.737	69.913.054.737
5.231.471.447	5.231.471.447
2.163.582.757	2.224.348.757
1.800.000.000	1.800.000.000
43.281.933.335	33.930.000.001
17.436.067.198	17.099.782.013
69.913.054.737	60.503.602.218
5.652.920.127	4.153.501.676

VND

01/01/2021

5.19 Dự phòng phải trả dài hạn

(i) Phần loại lãi 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.

31/12/2021	VND
23.017.807.009	23.017.807.009
-	-
23.017.807.009	23.017.807.009
-	-
23.017.807.009	23.017.807.009
01/01/2021	VND
23.017.807.009	23.017.807.009

Dài hạn

Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa

Tổng Công ty (i)

Tổng

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀU TỬ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

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

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu hợp đồng xây dựng	14.091.465.556	72.712.513.666
Doanh thu khác	15.418.704.177	17.292.035.300
Tổng	29.510.169.733	90.004.548.966
6.2 Giá vốn hàng bán		
	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn Hợp đồng xây dựng	14.807.410.090	64.398.963.982
Giá vốn khác	3.901.984.948	7.735.726.533
Hoàn nhập chi phí trích trước của Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa và dự án toà nhà PVI theo quyết toán	-	(19.091.399.666)
Tổng	18.709.395.038	53.043.290.849

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	734.881.826	3.877.010.658
Lãi tiền cho vay	3.215.904.902	3.231.482.723
Lợi nhuận đã được phân phối	-	180.654.464.436
Tổng	3.950.786.728	187.762.957.817

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí lãi vay	-	1.909.347.779
Dự phòng đầu tư tài chính	28.122.301.347	32.099.903.222
Tổng	28.122.301.347	34.009.251.001

BÀN THUÝẾT MINH BẠO CẠO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Năm 2021	Năm 2020
VND	VND
5.483.273.781	6.079.578.479
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.079.578.479
Chi phí nhân viên quản lý	4.385.433.977
Chi phí khấu hao TSCĐ	201.770.248
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)	(1.085.119.342)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	390.046.708
Chi phí bằng tiền khác	1.588.142.190
Tổng	5.483.273.781
6.6 Thu nhập khác, Chi phí khác	

Thu nhập khác

Hoàn nhập trích lập dự phòng phải trả CPH (Tổng công ty đầu tư và KD vốn Nhà nước)

Thu nhập khác

Tổng

Chi phí khác

Trên lãi chậm nộp thuế, bảo hiểm

Chi phí bồi thường do thanh lý hợp đồng cho thuê văn phòng trước hạn

Chi phí khác

Tổng

Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)

Năm 2021	Năm 2020
VND	VND
20.539.461.282	(6.823.862.599)
2.478.345.727	8.616.434.218
116.039.605	1.298.022.717
60.000.000	7.318.411.501
2.302.306.122	-
23.017.807.009	1.792.571.619
-	1.792.571.619
23.017.807.009	-
Năm 2021	Năm 2020
VND	VND

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀU TƯ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BẢO CAO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Năm 2021	Năm 2020
VND	VND

1.685.447.577	177.811.523.855
6.074.295.966	(179.461.497.031)
7.553.401.038	1.192.967.405
2.302.306.122	1.179.018.295
-	13.949.110
5.251.094.916	-
1.479.105.072	180.654.464.436
-	180.654.464.436
(1.479.105.072)	-
7.759.743.543	20%
1.551.948.709	-
(465.584.613)	-
1.086.364.096	-

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế

+ Các khoản điều chỉnh tăng

Chi phí không được trừ

Tài sản thuế TNDN hoàn lại chưa ghi nhận liên quan đến

khấu lỗ thuế

Các chi phí không được trừ khác (*)

+ Các khoản điều chỉnh giảm

Cổ tức, lợi nhuận được chia từ Công ty con

Chuyển lỗ

Tổng thu nhập tính thuế

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế

năm hiện hành

Giảm 30% thuế TNDN

Chi phí thuế TNDN

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Năm 2021	Năm 2020
VND	VND

23.339.752.806	107.549.083.310
4.385.433.977	8.696.848.744
201.770.248	319.369.431
(1.085.119.342)	(1.591.767.979)
390.046.708	11.352.426.422
1.591.142.190	4.107.985.134
28.823.026.587	130.433.945.062

Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản

Chi phí nhân công

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí dự phòng

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí khác bằng tiền

Tổng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng

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

Theo Công văn số 985/UB-NNBC do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, diện tích tầng 1 các tòa cao tầng trong khu đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thông nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bán 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:

Đến 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Từ 5 năm	Tổng cộng
2.617.558.212	10.470.232.848	88.996.979.208	102.084.770.268
VND	VND		
31/12/2021	01/01/2021		

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

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 đất với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản của Tổng Công ty trên Báo cáo tài chính riêng.

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

Trong năm, Tổng Công ty hoàn nhập khoản phải nộp về quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.18 với giá trị 23 tỷ đồng do Tổng Công ty đã xác định lại giá trị quyết toán Cổ phần hoá doanh nghiệp theo nghị định 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ. Khoản phải trả về Cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước có thể thay đổi phụ thuộc vào Quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan hữu quan.

Ngoi 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 5.14 có kỳ hạn thanh toán 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 tiến hành và làm việc để giải hạn thời hạn thanh toán cho khoản phải trả này. Tổng Công ty chưa ghi nhận các khoản lãi tính trên số nợ quá hạn do Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty đánh giá sẽ đạt được thỏa thuận giữa hạn cho khoản phải trả này.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

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

BẢN THUẬT MINH BẠO CẠO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

7.3 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH CTX số 1	Công ty TNHH Apas Hospitality	Công ty con
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con
Công ty CP Địa ốc Sơn Lâm	Công ty CP Thủy điện La Ngầu	Công ty con
Công ty CP Ocean View Nhà Trang	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con
Công ty TNHH CTX số 2	Công ty CP Constrexim Đức Tân Long	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty CP Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty CP BTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết
Công ty CP BTXD Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty CP xây lắp và San xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Công ty con lớn	

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

01/11/2021

12/12/2021

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	Tích chất giao dịch	Năm 2021		Năm 2020	
		VND	VND	VND	VND
Hội đồng Quản trị	Thà lao	204.000.000	204.000.000	204.000.000	204.000.000
Phan Minh Tuấn	Thà lao	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Hưng	Thà lao	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Trần Khanh	Thà lao	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Chu Thị Hồng Hạnh	Thà lao	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Lý Quốc Hùng	Thà lao	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Ban Kiểm soát	Thà lao	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Lý Văn Kha	Thà lao	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Trần Anh Tú	Thà lao	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thà lao	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Thà lao	1.167.829.000	1.167.829.000	942.000.000	942.000.000
Phan Minh Tuấn	Thà lao	388.152.000	388.152.000	361.000.000	361.000.000
Phó Tổng	Thà lao	364.352.000	364.352.000	340.000.000	340.000.000
Lý Quốc Hùng	Thà lao	94.773.000	94.773.000	60.000.000	60.000.000
Đỗ Tường Hải	Thà lao	320.552.000	320.552.000	181.000.000	181.000.000
Ngô Thị Thu Ly	Thà lao	1.431.829.000	1.431.829.000	1.206.000.000	1.206.000.000

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2021		Năm 2020	
		VND	VND	VND	VND
Mua hàng	Một quan hệ	-	4.308.487.609	4.308.487.609	4.308.487.609
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Consixin	Công ty con	-	3.303.277.609	3.303.277.609	3.303.277.609
Công ty TNHH Đầu tư	Công ty con	-	1.005.210.000	55.128.412.859	55.128.412.859
Đầu tư C.T.L	Công ty con	-	14.567.047.196	4.149.000.000	4.149.000.000
Công ty TNHH Agas	Công ty con	-	8.946.201.345	46.182.211.514	46.182.211.514
Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	-	4.448.719.294	2.742.021.338	2.742.021.338
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	-	2.691.951.113	535.355.451	535.355.451
Công ty CP Ocean View	Công ty con	-	-	-	-
Nhà Trang	Công ty con	-	-	-	-
Các bên liên quan khác	Công ty con	-	-	-	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BÀU TỬ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BẢO CAO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Trình chất giao dịch	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
Trả gốc vay	Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản	Trả gốc vay	52.343.817.738	93.214.930.001
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản	Cổ đông lớn	Trả gốc vay	48.593.780.518	93.214.930.001
Thành Long				
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản	Cổ đông lớn	Chí phí lãi vay	9.705.637.933	47.834.977.081
Thành Long				
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản	Cổ đông lớn	Chí phí lãi vay	9.705.637.933	47.834.977.081
Costrexin				
xây dựng và thương mại	Công ty con	Trả gốc vay	353.063.473	-
Công ty Cổ phần Đầu tư				
La Ngâu				
Công ty Cổ phần thủy điện	Công ty con	Trả gốc vay	335.827.523	-
VIEW Nha Trang				
Công ty CP OCEAN	Công ty con	Trả gốc vay	3.061.146.224	-
Thành Long				
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản	Cổ đông lớn	Trả gốc vay	48.593.780.518	93.214.930.001
Trên gốc vay				
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Bất động sản	Công ty con	Lợi nhuận được chia	-	180.654.464.436
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	thu tiền cổ tức các năm trước	31.644.000.000	-
Cho vay, thu hồi tiền vay và tiền lãi cho vay	Công ty con	Cho vay	-	1.000.000.000
Indochina				
Công ty CP Đầu tư	Công ty con	Lãi tiền cho vay	1.594.967.055	1.610.314.225
Indochina				
Công ty CP Đầu tư	Công ty con	Thu hồi tiền vay	2.500.000.000	3.000.000.000
Indochina				
Công ty CP Địa Ốc				
Suan Lam				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Cho vay		11.650.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Cho vay		-	500.000.000

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tích chất giao dịch	31/12/2021		01/01/2021	
			VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng			126.656.660.813	129.819.301.726		
Công ty CP Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	26.876.159			
Dòng Bó						
Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	7.219.076.093			
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	72.940.034.059			
Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	6.662.996.142			
Công ty CP Đắc Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	892.649.712			
Công ty TNHH Apas Hospitaly (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	3.963.662.260			
Công ty TNHH Apas Hospitaly (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	33.896.564.636			
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	1.054.801.752			
Bên liên quan khác						
Bên liên quan						
Phải thu khác ngắn hạn			5.360.724.465	55.702.053.016		
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia	-			
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Chi phí trả hộ công ty con	3.331.772.307			
Công ty TNHH Apas Hospitaly (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Phải thu trả hộ	2.028.952.158			
Các bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	-			
						1.837.506.682

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

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

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2021	01/01/2021
Trả trước cho người bán	Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM	Tạm ứng cho nhà thầu	58.317.367,667	58.317.367,667
Đang dở	Công ty CP Constrexim	Tạm ứng cho nhà thầu	4.543.730,615	4.543.730,615
Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509,825	7.544.509,825
Công ty CP Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	557.758,267	557.758,267
Công ty TNHH MTV CTX Số 1	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu	39.206.280,143	39.206.280,143
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu	21.148,652	21.148,652
Công ty CP Bê tông - Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304,065	1.173.304,065
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.184.129,711	5.184.129,711
Bên liên quan khác			326.775.278,923	325.502.089,028
Phải thu về cho vay	Công ty CP Đầu tư	Cho vay	321.590.490,234	321.590.490,234
Indochina	Công ty con	Cho vay	5.184.788,689	3.911.598,794
Công ty CP Địa ốc Sơn Lâm	Công ty con	Cho vay		

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY

DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Đinh Nghiê, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BẢN THUẬT MINH BẠO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

Mẫu số B 09 - DN Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2021	01/01/2021
---------------	-------------	---------------------	------------	------------

Phải thu về cho vay	Công ty CP Đầu tư	Cho vay	326.775.278.923	325.502.089.028
---------------------	-------------------	---------	-----------------	-----------------

Công ty CP Đầu tư	Indochina	Cho vay	321.590.490.234	321.590.490.234
-------------------	-----------	---------	-----------------	-----------------

Công ty CP Đầu tư	Sun Lam	Cho vay	5.184.788.689	3.911.598.794
-------------------	---------	---------	---------------	---------------

Phải trả người bán ngắn hạn	Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước	Tính chất giao dịch	33.868.316.783	33.842.395.670
-----------------------------	---	---------------------	----------------	----------------

Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước	CONSTREXIM	Cho vay	4.261.111.301	4.261.111.301
---	------------	---------	---------------	---------------

Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước	TOÀN CẦU	Cho vay	10.058.328.128	10.032.407.015
---	----------	---------	----------------	----------------

Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước	ĐÔNG DỒ	Cho vay	661.275.244	661.275.244
---	---------	---------	-------------	-------------

Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước	HÔNG HÀ	Cho vay	818.336.344	818.336.344
---	---------	---------	-------------	-------------

Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty con	Cho vay	7.342.445.589	7.342.445.589
---------------------------	-------------	---------	---------------	---------------

Công ty CP Đầu tư và tư vấn XD	Công ty liên kết	Cho vay	19.970.000	19.970.000
--------------------------------	------------------	---------	------------	------------

Công ty CP Đầu tư xây dựng và tư vấn XD	Công ty liên kết	Cho vay	1.840.140.177	1.840.140.177
---	------------------	---------	---------------	---------------

Công ty TNHH	Công ty con	Cho vay	2.866.710.000	2.866.710.000
--------------	-------------	---------	---------------	---------------

Công ty TNHH MTV CTX số 2	Công ty con	Cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
---------------------------	-------------	---------	---------------	---------------

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2021	01/01/2021
---------------	-------------	---------------------	------------	------------

Người mua trả tiền trước	Công ty CP Thủy điện	Cho vay	3.154.776.002	13.623.596.953
--------------------------	----------------------	---------	---------------	----------------

Công ty CP XL và SX	Công ty con	Cho vay	1.852.270.329	1.852.270.329
---------------------	-------------	---------	---------------	---------------

Công ty TNHH	Công ty liên kết	Cho vay	1.302.505.673	1.302.505.673
--------------	------------------	---------	---------------	---------------

Công ty TNHH	Công ty con	Cho vay	-	10.468.820.951
--------------	-------------	---------	---	----------------

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY

DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Văn Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

Bên liên quan		Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí phải trả	Công ty CP Comstrexim	Công ty con		7.245.384.834	7.246.384.834
	số 1			538.084.142	538.084.142
Công ty TNHH	Công ty TNHH	Công ty con		6.707.300.692	6.708.300.692
	Dầu từ C.T.L				
Phải trả khác	Công ty TNHH CTX số 2	Công ty con	Phải trả khác	5.652.920.127	4.153.501.676
	Phải trả khác			14.665.495	116.021.189
Phan Minh Tuấn	Công ty CP Dầu từ	Công ty con	Phải trả khác	116.021.189	116.021.189
	Indochina				
Trần Anh Từ	Chia tích HDQT	Thành viên ban Kiểm	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
	scoti		Phải trả do chậm	3.081.130.240	3.081.130.240
Công ty CP Bất động sản	Công ty CP Bất động sản	Công ty con	Phải trả do chậm	2.411.103.203	911.684.752
	Thăng Long		Lãi vay		
Bên liên quan		Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2021	01/01/2021
Vay	Công ty CP Dầu từ và	Công ty con		141.399.624.699	193.743.442.437
	Quan lý Bất động sản			66.169.373.633	114.763.154.151
Công ty CP Ocean	Thăng Long	Công ty con		25.731.410.829	28.792.557.053
	VIEW Nhà Trang				
Công ty CP Thủy điện	La Ngâu	Công ty con		47.317.999.116	47.653.826.639
	Công ty CP Dầu từ xây				
Công ty CP Dầu từ xây	Công ty CP Dầu từ xây	Công ty con		2.180.841.121	2.533.904.594
	đưng và thương mại				
Costrexim	Công ty CP Dầu từ xây	Công ty con			
	đưng và thương mại				

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

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT, Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 chưa được Đại hội đồng cổ đông thường niên của Tổng Công ty thông qua trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được trình bày lại theo quyết định của Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty.

Theo Biên bản thanh tra thuế ngày 30/12/2020 và Quyết định số 3879/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC ngày 29/01/2021 của Cục Thuế thành phố Hà Nội Công ty phát sinh số thuế TNDN phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng dự án BDS D28 năm 2017 số tiền là 3.140.085.238 đồng. Tổng Công ty đã điều chỉnh hồi tố tăng số thuế phải nộp trên Bảng Cân đối kế toán riêng và Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm 2020 cụ thể như sau:

Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2020	Đã trình bày 31/12/2020	Chênh lệch VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.902.813.838	4.762.728.600	3.140.085.238
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	257.434.330.968	260.574.416.206	(3.140.085.238)
Cộng thay đổi Nguồn vốn			-

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

Hoàng Thị Hương Lan



Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

