

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

MỤC LỤC

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



**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 Thành viên HĐQT độc lập

Ông Trần Khanh Thành viên HĐQT độc lập

Bà Chu Thị Hồng Hạnh Thành viên HĐQT độc lập

Ông Lý Quốc Hùng Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Ông Lý Văn Kha

Ông Trần Anh Tú Thành viên

Ông Nguyễn Toàn Thắng Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phan Minh Tuấn

Ông Lý Quốc Hùng Phó Tổng Giám đốc

Ông Ngô Hoài Nam Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 23/3/2021)

Ông Đỗ Tường Hải Phó Tổng Giám đốc

Bà Ngô Thị Thu Ly Phó Tổng Giám đốc

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

Theo nhân 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 VIỆN**

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 phân 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 giải thích trong 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 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,

**TỔNG GIÁM ĐỐC**





**Hoàng Thị Hương Lan**  
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023



## BẢO CÁO KIỂM TOÁN BỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Bảo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 29/3/2023, từ trang 06 đến trang 45 kèm theo, bao gồm Căn đối kê 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 mức 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 danh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện danh 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 danh 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 danh giá việc trình bày Tổng 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 nhân mảng**

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-BNNBC 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 - Báo Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty đã điều chỉnh hồi tố thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính riêng theo Biên bản kiểm tra của Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Y 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-DHĐCĐ 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.



**Vũ Ngọc Âu**

Phó Tổng Giám đốc

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

**Vũ Anh Tuấn**

Kiểm toán viên

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

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế IMPACT

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
 Tới ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	MS	TM	VND	VND
			31/12/2021	01/01/2021
<b>A - TÀI SẢN NGÂN HÀNG</b>	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>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		1.239.073.450.612	1.241.673.497.581
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	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	MIS	TM	VND	VND
			31/12/2021	01/01/2021
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		990.642.832.845	1.091.421.726.913
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	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 thuế tài chính ngắn hạn	320	5.17	289.559.624.699	350.743.442.437
<b>II. Nợ dài hạn</b>	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
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		1.047.106.174.449	1.046.507.090.968
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	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
<b>Có phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</b>	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
<b>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ nước</b>	421a		257.434.330.968	79.622.807.113
<b>LNST chưa phân phối kỳ này</b>	421b		599.083.481	177.811.523.855
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	440		2.037.749.007.294	2.137.928.817.881
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023  
 Tổng Giám Đốc  
 Trương Phong Tài chính - kế toán



Hoàng Thị Hương Lan

Người lập/Kế toán trưởng

*(Handwritten signature)*

Bộ Quốc Việt



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHI TIẾT	MS	TM	Năm 2021		Năm 2020	
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	29.510.169.733	90.004.548.966	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	29.510.169.733	90.004.548.966
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	18.709.395.038	53.043.290.849	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	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	3.950.786.728	187.762.957.817
7. Chi phí tài chính	22	6.4	28.122.301.347	34.009.251.001	28.122.301.347	34.009.251.001
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	-	-	1.909.347.779	-	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	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	(18.854.013.705)	184.635.386.454
11. Thu nhập khác	31	6.6	23.017.807.009	1.792.571.619	23.017.807.009	1.792.571.619
12. Chi phí khác	32	6.6	2.478.345.727	8.616.434.218	2.478.345.727	8.616.434.218
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	-	20.539.461.282	(6.823.862.599)	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	1.685.447.577	177.811.523.855
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.086.364.096	-	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	599.083.481	177.811.523.855

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023  
 Trương Phong Tài chính - kế toán



Hoàng Thị Hương Lan

Đỗ Quốc Việt

Người lập/Kế toán trưởng

**BẢO CẢO LƯU CHUYÊN TIỀN TỰ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Năm 2021	Năm 2020
VND	VND
M\$ T\$M	

CHI 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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	45.684.893.621	(82.466.563.706)
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(25.115.268.031)	(13.023.009.875)
1. các tài sản dài hạn khác		
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.273.189.895)	(44.021.622.300)
2. của đơn vị khác		
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	40.000.000.000	50.913.000.000
3. của đơn vị khác		
- Tiền thu lãi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(597.500.000)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	734.881.826	187.689.339.426
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	13.748.923.900	181.557.707.251
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(1.810.766.217)	3.752.229.289
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(61.244.583.738)	(95.338.914.256)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(1.810.766.217)	3.752.229.289
(50 = 20+30+40)		
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



Hoàng Thị Hương Lan

Đô Quốc Việt

Người lập/Kế toán trưởng

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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 thuế 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 trực 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>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ góp vốn</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Hoạt động chính</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 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	%	%	%	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

**Công ty 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 Hospitaly (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 Constxim	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 Lam	94	94	94	Phát triển dự án bất động sản
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	98	98	98	Phát triển dự án thủy điện
Công ty Cổ phần Ocean View	90	90	90	Phát triển dự án bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH CTX Số 2	100	100	100	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản

Công ty Cổ phần Constxim Đúc Tân Long	28	28	28	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Constxim Hồng Hà	20	20	20	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constxim (ICC)	30	30	30	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình
Công ty Cổ phần Constxim Đông Đô	27	27	27	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần DTXD và lắp máy Điện nước Constxim Toàn Cầu	20	20	20	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constxim (CID)	20	20	20	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế.
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constxim	30	30	30	Thi công xây lắp.



**BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**Ký kế toán năm**

Ký 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**

Bảo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đong 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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập 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 Đong 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 hợp nhất của Tổng Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính 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.

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

**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 đã 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 TẠI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Nguyễn tác kê toán các khoản đầu tư tài chính

**Chương khoản kinh doanh**

Chương khoản 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 nhuận 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 TẠI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã qua 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 phân ánh theo giá gốc, tính khấu hao theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

Thời gian khấu hao (Số năm)	Nhà xưởng và vật kiến trúc	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.

**4. CÁC CHỈ SỐ SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**  
**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

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

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

Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.  
Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu từ thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**  
Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:  
• Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty gồm cả các khoản phải trả giữa Tổng Công ty và Công ty liên doanh, liên kết).  
• Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận vay**  
Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc có phiếu tu dài 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 di vay.

10/11/2014  
14/11/2014  
07/11/2014  
07/11/2014



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

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

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

Trong năm, 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 thể 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, Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đã được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

**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 hàng tháng 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 trong từng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận trong từng 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 khi lập, các khoản thu bởi 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 trong từng với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng 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 ghi nhận theo phương pháp hàng tháng 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 trị 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 phân ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm:

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính;
- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài; Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay; Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.



11.41.001.001.001.001.001

**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 thuê thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại -

Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập hoãn lại) là tổng chi phí thuê 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 thuê thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuê thu nhập doanh nghiệp phải nộp trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuê suất thu nhập chịu thuế hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuê 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 thuê 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 cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo 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.



11/PI-T-01-13/11

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHỖ RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU 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
<b>Tổng</b>	<b>17.511.531.030</b>	<b>19.322.297.247</b>

5.2 Các khoản đầu tư tài chính  
 a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2021	01/01/2021
Trong đó		
Công ty	(862.400.000)	862.400.000
Constraxim		
Việt CZ (i)		
Các cổ phiếu khác	1.686.970.051	203.645.251
<b>Tổng</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>2.549.370.051</b>

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

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(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.

**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)**

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý (*)
<b>c.1) Đầu tư Công ty con</b>	771.173.899.998	(88.322.010.095)	770.576.399.998	(60.199.708.748)
<i>Các Công ty con sản xuất kinh doanh</i>				
Công ty TNHH CTX số 1	20.580.000.000	(8.094.072.891)	20.580.000.000	(8.092.033.002)
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	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 Ngâu	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	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý (*)
c.2) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	32.933.412.413	(*) (32.933.412.413)	32.933.412.413	(*) (32.933.412.413)
Công ty Cổ phần Constrexim	18.433.412.413	(18.433.412.413)	18.433.412.413	(18.433.412.413)
Đức Tân Long	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	2.700.000.000	(2.700.000.000)	2.700.000.000	(2.700.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.800.000.000	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(1.800.000.000)
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim				

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).

10/1/2021

11/1/2021

**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	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>c.3) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(*) (10.373.515.620)</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(*) (10.373.515.620)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	(*) (2.765.700.000)	2.765.700.000	(*) (2.765.700.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	(*) (1.800.000.000)	1.800.000.000	(*) (1.800.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	1.500.000.000	(*) (1.500.000.000)	1.500.000.000	(*) (1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	979.383.081	905.454.660	979.383.081	685.566.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	(*) (690.000.000)	690.000.000	(*) (690.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục 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 Mecco	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)
<b>Tổng</b>	<b>816.120.211.112</b>	<b>(131.628.938.128)</b>	<b>815.522.711.112</b>	<b>(103.506.636.781)</b>

Đơn vị tính: VND

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯỜNG MẠI VIỆT NAM**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI 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 vào các Công ty này tại ngày 31/12/2021 với số tiền là 6.907.400.000 VND (tài 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 niêm yết trên thị trường. Chế độ kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam cũng 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	01/01/2021
VND	VND
310.666.684.060	326.129.489.628
Phải thu của khách hàng ngân hàng	Phải thu của khách hàng ngân hàng
Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu	Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu
phụ có điều kiện (*)	phụ có điều kiện (*)
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	Phải thu liên quan đến các hoạt động khác
<b>Tổng</b>	<b>Tổng</b>
<u>310.666.684.060</u>	<u>326.129.489.628</u>
126.656.660.813	129.819.301.726

*Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (Chỉ tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)*

(\*) 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	01/01/2021
VND	VND
159.141.483.166	161.345.130.253
Trả trước người bán ngân hàng	Trả trước người bán ngân hàng
Công ty CP đầu tư PT Constrexim số 16	Công ty CP đầu tư PT Constrexim số 16
Đối tượng khác	Đối tượng khác
<b>Tổng</b>	<b>Tổng</b>
<u>159.141.483.166</u>	<u>161.345.130.253</u>
58.317.367.667	58.317.367.667

*Trả trước người bán là các bên liên quan (Chỉ tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)*



**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

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 31/12/2021

**5.5 Phải thu về cho vay**

31/12/2021		01/01/2021	
VND		VND	
Phải thu về cho vay ngân hàng	326.775.278,923	325.502.089,028	
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	321.590.490,234	321.590.490,234	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lam	5.184.788,689	3.911.598,794	
<b>Tổng</b>	<b>326.775.278,923</b>	<b>325.502.089,028</b>	

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

**5.6 Các khoản phải thu khác**

31/12/2021		01/01/2021	
Giá trị ghi sổ		Giá trị ghi sổ	
Dự phòng		Dự phòng	
Ngân hàng	81.171.401,483	(25.981.741,545)	130.266,623,174
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án bất động sản và các hoạt động khác	67.005.867,818	(25.981.741,545)	70.208.116,736
Phải thu lãi cho vay Công ty con, lãi tiền gửi	3.331.772,307	-	16.076.208,632
Phải thu phần trả hộ	1.000.000,000	-	3.626.452,158
Vốn góp	2.066.534,008	-	40.355.845,648
Phải thu Công ty con	7.767.227,350	-	-
Phải thu khác	3.450,141	-	3.450,141
Dài hạn	3.450,141	-	3.450,141
Phải thu dài hạn khác	3.450,141	-	3.450,141
<b>Tổng</b>	<b>81.174.851,624</b>	<b>(25.981.741,545)</b>	<b>130.270.073,315</b>

*Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan*  
(Chi tiết tại thuyết minh 7.3)

5.360.724,465

55.702.053,016



**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 THUÝẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

Số phải nộp		Số đã nộp	
01/01/2021	trong năm	01/01/2021	trong năm
7.902.813.838	5.150.492.261	5.150.492.261	12.981.973.572
Thuế giá trị gia tăng	5.296.434	179.017.951	179.017.951
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.140.085.238	1.086.364.096	4.226.449.334
Thuế thu nhập cá nhân	-	28.020.000	28.020.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.995	2.047.088.774	2.047.088.774
Các loại thuế khác	83.983.713	1.776.840.829	1.794.798.444
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.673.438.458	33.160.611	4.706.599.069
<b>Phải nộp</b>	<b>13.804.444.228</b>	<b>33.160.611</b>	<b>1.086.364.096</b>
01/01/2021	trong năm	01/01/2021	trong năm
1.378.654.998	1.086.364.096	1.086.364.096	1.086.364.096
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	-
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.789.230	33.160.611	34.949.841

Tông 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. Tông 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 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

**5.10 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
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).

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

Khối lượng	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	34.003.079,625	-	-	34.003.079,625
- Nguyên giá	32.677.383,198	-	-	32.677.383,198
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	1.325.696,427	-	-	1.325.696,427
- Tài sản khác	18.076.039,805	1.326.059,316	-	19.402.099,121
Giá trị hao mòn lũy kế	16.750.343,378	1.326.059,316	-	18.076.402,694
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	1.325.696,427	-	-	1.325.696,427
- Tài sản khác	15.927.039,820	1.326.059,316	-	17.253.099,136
Giá trị còn lại	1.326.059,316	-	-	1.326.059,316
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	14.600.980,504	1.326.059,316	-	15.927.039,820
- Tài sản khác	-	-	-	-
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	15.927.039,820	-	-	15.927.039,820
- Tài sản khác	-	-	-	-
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	14.600.980,504	1.326.059,316	-	15.927.039,820
- Tài sản khác	-	-	-	-
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	14.600.980,504	-	-	14.600.980,504
- Tài sản khác	-	-	-	-

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

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

(i) Bao gồm nhóm nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 là 4.727.019.150 VND (Tại ngày 31/12/2020 là 5.040.412.684 VND). Các tài sản này được Tông Công ty ghi nhận là tài sản của Tông 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, Tông 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 Tông Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc này còn bao gồm các tầng tum, tầng hầm và sân tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 là 5.738.932.943 VND (Tại ngày 31/12/2020 là 6.203.030.427 VND). Tông Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản của Tông Công ty dựa trên Công văn số 09/BXKD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 07/01/2013. Tông Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

**5.12 Tài sản dở dang dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số dư tại 31/12/2021	Số dư tại 01/01/2021
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	458.047.274,254	435.953.346,805
Dự án Tòa nhà VP và Thung mai	80.319.245,572	75.971.845,674
Constrexim Plaza (E2)	538.366.519,826	511.925.192,479
<b>Tổng</b>	<b>1.076.733.099,652</b>	<b>1.023.870.388,956</b>



HỆ THỐNG QUẢN LÝ TÀI CHÍNH



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

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

**5.15 Người mua trả tiền trước**

31/12/2021		01/01/2021	
VND		VND	
<b>Ngân hàng</b>			
Trả trước cho các công trình xây lắp:	42.941.011.427	44.360.948.261	
Công trình hệ thống cấp thoát nước trụ sở	1.338.128.182	1.338.128.182	
Bộ Ngòi giao	18.987.083.843	18.987.083.843	
Công trình cấp thoát nước tỉnh Bắc Kạn	15.999.217.117	15.999.217.117	
Công trình thư viện tỉnh Nghệ An	6.616.582.285	8.036.519.119	
Các công trình khác	1.304.529.169	1.304.529.169	
Trả trước cho các hoạt động khác	44.245.540.596	45.665.477.430	
<b>Tổng</b>	<b>3.154.776.002</b>	<b>13.623.596.953</b>	

*Người mua trả tiền trước là các bên liên quan*  
 (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

**5.16 Chi phí phải trả**

31/12/2021		01/01/2021	
VND		VND	
<b>Ngân hàng</b>			
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án tòa nhà Trung tâm thương mại và dịch vụ D28	104.371.163.237	104.770.910.837	
Chi phí xây dựng trích trước cho dự án Tây Hồ Park view	35.255.377.052	41.627.027.257	
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.215.789.354	30.215.789.354	
Chi phí trích trước Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	17.331.127.738	18.410.666.734	
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	11.350.219.088	12.574.169.088	
CP trích trước cho công trình FPT Tower	1.954.648.994	5.464.603.727	
Trích trước lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn (i)	8.238.300.000	3.562.333.334	
Chi phí khác	10.389.835.631	22.824.886.072	
<b>Dãi hạn</b>	<b>138.621.206.603</b>	<b>18.283.930.795</b>	
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	19.401.022.293	17.992.316.485	
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310	
Khoản phải trả Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	118.928.570.000	-	
<b>Tổng</b>	<b>357.727.667.697</b>	<b>257.734.317.198</b>	

*Trong đó chi phí phải trả các bên liên quan*  
 (Chi 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.

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

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Trần Minh Sơn (1)	289.559.624.699	289.559.624.699	-	61.183.817.738	350.743.442.437	350.743.442.437
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long (2)	148.160.000.000	148.160.000.000	-	8.840.000.000	157.000.000.000	157.000.000.000
Công ty CP OCEAN VIEW Nhà Trang (3)	66.169.373.633	66.169.373.633	-	48.593.780.518	114.763.154.151	114.763.154.151
Công ty Cổ phần thủy điện La Ngâu (4)	25.731.410.829	25.731.410.829	-	3.061.146.224	28.792.557.053	28.792.557.053
Công ty Cổ phần Dầu tư xây dựng và thương mại Costrexim (5)	47.317.999.116	47.317.999.116	-	335.827.523	47.653.826.639	47.653.826.639
	2.180.841.121	2.180.841.121	-	353.063.473	2.533.904.594	2.533.904.594
<b>Tổng</b>	<b>289.559.624.699</b>	<b>289.559.624.699</b>	<b>-</b>	<b>61.183.817.738</b>	<b>350.743.442.437</b>	<b>350.743.442.437</b>
<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>

*(Chi tiết tại thuyết minh 7.3)*

**Thông tin cho khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016. Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân phần vốn vay đầu tiên. Lãi suất vay được ấn định là 6%/năm và không thay đổi trong suốt thời hạn vay. Tại ngày 31/12/2021, khoản vay và các khoản lãi liên quan phải trả ông Trần Minh Sơn đã quá hạn thanh toán, Tổng Công ty đang trình qua trình đàm phán để gia hạn cho khoản vay trên.
- (2) Hợp đồng cho vay số 01/2016/HĐCV/TL-CTX ngày 01/01/2016. Số tiền cho vay chi tiết theo từng đề nghị vay vốn hoặc giấy nhận nợ. Lãi suất và thời hạn vay theo hợp đồng vay. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.
- (3) Hợp đồng cho vay tiền ngày 22/10/2009. Lãi suất và thời hạn vay theo hợp đồng vay. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.
- (4) Hợp đồng cho vay số 01/2017/HĐCV/LN-CTX ngày 28/12/2017, lãi suất và thời hạn theo hợp đồng vay.
- (5) Vay theo phụ lục hợp đồng cho vay tiền ngày 09/04/2018, lãi suất và thời hạn theo hợp đồng vay.



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

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

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 CAO TẠI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.18 Phải trả khác**

Ngày hạn	31/12/2021	01/01/2021
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP	5.231.471.447	5.449.471.447
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.163.582.757	2.224.348.757
Tiền đặt cọc để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngàu	1.800.000.000	1.800.000.000
Phải trả lãi tiền vay (i)	43.281.933.335	33.930.000.001
Các khoản phải trả khác	17.436.067.198	17.099.782.013
<b>Tổng</b>	<b>69.913.054.737</b>	<b>60.503.602.218</b>
<i>Phải trả khác là các bên liên quan</i>	<i>5.652.920.127</i>	<i>4.153.501.676</i>

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

(i) Phân 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.

**5.19 Dự phòng phải trả dài hạn**

Ngày	31/12/2021	01/01/2021
Dài hạn	-	23.017.807.009
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa	-	23.017.807.009
<b>Tổng Công ty (i)</b>	<b>-</b>	<b>23.017.807.009</b>

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

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG 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 tháng 12 năm 2021

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

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

	31/12/2021		01/01/2021	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000
Lãi trong năm	-	599.083.481	-	599.083.481
Lãi trong năm trước	-	177.811.523.855	-	177.811.523.855
Tăng trong năm	-	177.811.523.855	-	177.811.523.855
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	789.072.760.000	257.434.330.968	789.072.760.000	1.046.507.090.968
Số dư tại 01/01/2021	789.072.760.000	257.434.330.968	789.072.760.000	1.046.507.090.968
Tăng trong năm	-	599.083.481	-	599.083.481
Lãi trong năm nay	-	599.083.481	-	599.083.481
Số dư tại 31/12/2021	789.072.760.000	258.033.414.449	789.072.760.000	1.047.106.174.449

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2021		01/01/2021	
Vốn góp của các cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000
Tổng	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000

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

	Năm 2021		Năm 2020	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	-	-	-	-
Vốn góp tăng trong năm	-	-	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2021		01/01/2021	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.907.276	78.907.276	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	78.907.276	78.907.276	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.907.276	78.907.276	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276	78.907.276	78.907.276
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000	10.000	10.000

**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

Doanh thu hợp đồng xây dựng  
Doanh thu khác

Tổng	
Năm 2021	Năm 2020
VND	VND
14.091.465.556	72.712.513.666
15.418.704.177	17.292.035.300
29.510.169.733	90.004.548.966

6.2 Giá vốn hàng bán

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

Giá vốn khác

Hoàn nhập chi phí trích trước của Dự án Khu đô thị mới Yên Hoà và dự án toà nhà PVI theo quyết toán

Tổng	
Năm 2021	Năm 2020
VND	VND
14.807.410.090	64.398.963.982
3.901.984.948	7.735.726.533
-	(19.091.399.666)
18.709.395.038	53.043.290.849

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Lãi tiền cho vay

Lợi nhuận đã được phân phối

Tổng	
Năm 2021	Năm 2020
VND	VND
734.881.826	3.877.010.658
3.215.904.902	3.231.482.723
-	180.654.464.436
3.950.786.728	187.762.957.817

6.4 Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay

Dự phòng đầu tư tài chính

Tổng	
Năm 2021	Năm 2020
VND	VND
-	1.909.347.779
28.122.301.347	32.099.903.222
28.122.301.347	34.009.251.001

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO 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**

Chi phí quản lý doanh nghiệp	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.483.273.781
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
<b>Tổng</b>	<b>5.483.273.781</b>
Năm 2021	VND
Năm 2020	VND
	6.079.578.479

**6.6 Thu nhập khác, Chi phí khác**

Thu nhập khác	
Hoàn nhập trích lập dự phòng phải trả CPH (Tổng công ty	23.017.807.009
dầu tư và KD vốn Nhà nước)	-
Thu nhập khác	-
<b>Tổng</b>	<b>23.017.807.009</b>
Chi phí khác	2.302.306.122
Tiền lãi chậm nộp thuế, bảo hiểm	-
Chi phí bồi thường do thanh lý hợp đồng cho thuê văn	60.000.000
phòng trước hạn	7.318.411.501
Chi phí khác	1.298.022.717
<b>Tổng</b>	<b>20.539.461.282</b>
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(6.823.862.599)
Năm 2021	VND
Năm 2020	VND

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

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

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 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	1.777.811.523.855
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%
20%	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 hoãn 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



**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 TẠI 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: 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).

Ngài 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**

**Mọi quan hệ**

Công ty TNHH Apas Hospitality

Công ty con

Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim

Công ty con

Công ty CP Đầu tư Indochina

Công ty con

Công ty CP Địa ốc Sum Lam

Công ty con

Công ty CP Thủy điện La Ngàu

Công ty con

Công ty CP Ocean View Nha Trang

Công ty con

Công ty TNHH Đầu tư C.T.L

Công ty con

Công ty TNHH CTX Số 2

Công ty con

Công ty CP Constrexim Đức Tân Long

Công ty liên kết

Công ty CP Constrexim Hồng Hà

Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)

Công ty liên kết

Công ty CP Constrexim Đồng Đô

Công ty liên kết

Công ty CP DTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu

Công ty liên kết

Công ty CP DTXD Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)

Công ty liên kết

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 liên kết

Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long

Công ty liên kết

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

Số: 01/ST-HH/2021-NQ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY**

**DỪNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường

Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO 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)**

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		Tinh chất giao dịch	
		Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	Chủ tịch	204.000.000	204.000.000
Phan Minh Tuấn	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Hưng	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Trần Khanh	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Chu Thị Hồng Hạnh	HBQT độc lập	36.000.000	36.000.000
Lý Quốc Hùng	Ủy viên	36.000.000	36.000.000
Ban Kiểm soát	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Lý Văn Khả	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Trần Anh Tú	Thù lao	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Thù lao	1.167.829.000	942.000.000
Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	388.152.000	361.000.000
Lý Quốc Hùng	Phó Tổng	364.352.000	340.000.000
Đỗ Tường Hải	Phó Tổng	94.773.000	60.000.000
Ngô Thị Thu Ly	Phó Tổng	320.552.000	181.000.000
	Giám đốc		
<b>Tổng</b>		<b>1.431.829.000</b>	<b>1.206.000.000</b>

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

Bên liên quan		Tinh chất giao dịch	
		Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Mua hàng	Mua hàng	-	4.308.487.609
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Consexim	mua hàng	-	3.303.277.609
Công ty TNHH Cầu Lộ	mua hàng	-	1.005.210.000
Bán hàng		14.567.047.196	55.128.412.859
Công ty TNHH Apas	Doanh thu	4.149.000.000	8.946.201.345
Hospitality (trước đây là CTX số 3)	cho thuê tài sản		
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Doanh thu xây lắp	4.448.719.294	46.182.211.514
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Doanh thu phí quản lý phát triển dự án	2.742.021.338	-
Công ty CP Ocean View	Doanh thu phí quản lý phát triển dự án	2.691.951.113	-
Nha Trang	Doanh thu phí quản lý phát triển dự án	535.355.451	-
Các bên liên quan khác			



**BẢN THUYẾT MINH BẢO CAO TẠI CHỈNH 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	Tính chất giao dịch	Năm 2021	Năm 2020
				VND	VND
Trả gốc vay	Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đồng lớn	Trả gốc vay	52.343.817.738	93.214.930.001
Trả gốc vay	Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đồng lớn	Trả gốc vay	48.593.780.518	93.214.930.001
Trả gốc vay	Công ty CP OCEAN	Công ty con	Trả gốc vay	3.061.146.224	-
Trả gốc vay	Công ty Cổ phần thủy điện La Ngâu	Công ty con	Trả gốc vay	335.827.523	-
Trả gốc vay	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Costrexim	Công ty con	Trả gốc vay	353.063.473	-
Chi phí lãi vay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đồng lớn	Chi phí lãi vay	9.705.637.933	47.834.977.081
Chi phí lãi vay	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí lãi vay	-	-
<b>Bên liên quan</b>		<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
				VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Lợi nhuận được chia		-	180.654.464.436
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	thu tiền cổ tức năm trước		31.644.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Cho vay, thu hồi tiền vay và tiền lãi cho vay		-	1.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Cho vay		-	1.610.314.225
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Lãi tiền cho vay		1.594.967.055	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Thu hồi tiền vay		2.500.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Địa Ốc Sum Lam				365.500.000	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L				11.650.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH CTX I	Công ty con	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 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**

Bên liên quan		Mối quan hệ		Tình chất giao dịch	
	Phải thu ngắn hạn khách hàng			VND	31/12/2021
	Phải thu ngắn hạn khách hàng			VND	01/01/2021
	Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	26.876.159	26.876.159
	Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	7.219.076.093	7.219.076.093
	Công ty CP Đầu tư INDOCHINA	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	72.940.034.059	70.877.467.451
	Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	6.662.996.142	6.662.996.142
	Công ty CP Đúc Tân Long - Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	892.649.712	892.649.712
	Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	3.963.662.260	3.589.429.475
	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	33.896.564.636	39.541.792.243
	Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	1.054.801.752	1.009.014.451
	Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	Công ty con	Phải thu trả hộ công ty con	2.028.952.158	2.028.952.158
	Các bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	-	1.837.506.682
	<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			<b>55.702.053.016</b>	<b>55.702.053.016</b>
	<b>Mối quan hệ</b>			<b>VND</b>	<b>31/12/2021</b>
	<b>Mối quan hệ</b>			<b>VND</b>	<b>01/01/2021</b>
	Phải thu lợi nhuận được chia	Công ty con		-	37.027.659.516
	Chi phí trả hộ công ty con	Công ty con		3.331.772.307	14.807.934.660

**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 (Tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
Trả trước cho người bán	Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy	Tạm ứng cho nhà thầu	58.317.367.667	58.317.367.667
	Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy	Tạm ứng cho nhà thầu	86.506.389	86.506.389
	diện nước CONSTREXIM	Tạm ứng cho nhà thầu		
	Toàn Cầu	Tạm ứng cho nhà thầu		
	Công ty CP Constrexim	Tạm ứng cho nhà thầu	4.543.730.615	4.543.730.615
	Đông Đô	Tạm ứng cho nhà thầu		
	Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509.825	7.544.509.825
	Công ty CP Constrexim	Tạm ứng cho nhà thầu	557.758.267	557.758.267
	Hồng Hà	Tạm ứng cho nhà thầu		
	Công ty TNHH MTV CTX Số 1	Tạm ứng cho nhà thầu	39.206.280.143	39.206.280.143
	Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim	Tạm ứng cho nhà thầu	21.148.652	21.148.652
	Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim	Tạm ứng cho nhà thầu		
	Công ty CP Đức Tân Long - Constrexim	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065	1.173.304.065
	Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim	Tạm ứng cho nhà thầu	5.184.129.711	5.184.129.711
	Bên liên quan khác	Tạm ứng cho nhà thầu		
	Phai thu về cho vay	Tạm ứng cho nhà thầu	326.775.278.923	326.775.278.923
	Công ty CP Đầu tư Indochina	Tạm ứng cho nhà thầu	321.590.490.234	321.590.490.234
	Công ty CP Địa ốc Sun Lâm	Tạm ứng cho nhà thầu	5.184.788.689	5.184.788.689
	Công ty con	Cho vay	3.911.598.794	3.911.598.794

**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 CAO TẠI 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		Tình chất giao dịch	
Phải thu về cho vay	Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	Cho vay	326.775.278.923	321.590.490.234
	Công ty CP Đầu tư Sum Lam	Công ty con	Cho vay	5.184.788.689	3.911.598.794
<b>Bên liên quan</b>				<b>VND</b>	<b>VND</b>
				31/12/2021	01/01/2021
Phải trả người bán ngắn hạn	Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	33.868.316.783	4.261.111.301
	Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	10.058.328.128	10.032.407.015
	Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	661.275.244	661.275.244
	Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	818.336.344	818.336.344
	Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	7.342.445.589	7.342.445.589
	Công ty CP Đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	19.970.000	19.970.000
	Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.840.140.177	1.840.140.177
	Công ty TNHH MTV CTX số 2	Công ty con	Phải trả từ hoạt động đầu tư	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>Bên liên quan</b>				<b>VND</b>	<b>VND</b>
				31/12/2021	01/01/2021
Người mua trả tiền trước	Công ty CP Thủy điện La Ngầu	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	3.154.776.002	13.623.596.953
	Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.302.505.673	1.302.505.673
	Dầu tư C.T.L	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	-	10.468.820.951
<b>Bên liên quan</b>				<b>VND</b>	<b>VND</b>
				31/12/2021	01/01/2021

VIỆT NAM



**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 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)**

**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 con		7.245.384.834	7.246.384.834
Công ty CP Constrexim số 1			538.084.142	538.084.142
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con		6.707.300.692	6.708.300.692
Phải trả khác	Công ty con		5.652.920.127	4.153.501.676
Công ty TNHH CTX số 2			14.665.495	14.665.495
Công ty CP Đầu tư Indochina			116.021.189	116.021.189
Phan Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên ban Kiểm soát	Phải trả do chăm dứt hợp đồng mua bán căn hộ	3.081.130.240	3.081.130.240
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay	2.411.103.203	911.684.752
Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2021	01/01/2021
Vay	Công ty CP Đầu tư và Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Đi vay	141.399.624.699	193.743.442.437
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản			66.169.373.633	114.763.154.151
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang	Công ty con	Đi vay	25.731.410.829	28.792.557.053
Công ty CP Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Đi vay	47.317.999.116	47.653.826.639
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại	Công ty con	Đi vay	2.180.841.121	2.533.904.594
Costrexim				

**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

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 thực 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 tên 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

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



Hoàng Thị Hương Lan

