

Số: 30 /CV-CTX-TKTCT

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC kiểm toán năm 2023
  - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
- + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):
  - Có  Không
- Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
  - Có  Không
- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):
  - 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: 29/03/2024 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2023.

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

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

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC kiểm toán năm 2023.
- Giải trình LNST trên BCTC kiểm toán năm 2023 chênh lệch trên 10% so với BCTC năm 2022.

**Đại diện tổ chức**  
**Người UOCBTT**



**Trần Anh Hải**



Số: 33 /CV-CTX-TKTCT  
V/v: Giải trình LNST trên BCTC đã kiểm  
toán năm 2023 chênh lệch trên 10% so  
với BCTC năm 2022

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

- 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
- Người được ủy quyền thực hiện công bố thông tin:  
Ông: Trần Anh Hải
- Nội dung thông tin công bố:  
Giải trình lợi nhuận sau thuế (LNST) trên báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 chênh lệch 10% so với cùng kỳ năm 2022:
  - Giải trình LNST trên báo cáo kết quả kinh doanh Công ty mẹ:  
Năm 2023, LNST đạt 152,03 tỷ, giảm 27,77% so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu do: doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2023 đạt 12,21 tỷ, giảm 69,11% so với năm 2022 trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 198,10%.
  - Giải trình LNST trên báo cáo kết quả kinh doanh Hợp nhất:  
Năm 2023, LNST đạt 35,73 tỷ, tăng 529,85% so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu do doanh thu bán hàng năm 2023 đạt 336,59 tỷ, tăng 83% so với cùng kỳ năm 2022. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính năm 2023 tăng 47,67% so với năm 2022.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2024 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>  
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 thông tin đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, TKTCT.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQCBBT**  
  
**TRẦN ANH HẢI**

**GIẤY ỦY QUYỀN****Căn cứ:**

- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 2017/NĐCTX-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2017.
- Quyết định số 20/2020/QĐ-CTX-TCNS ngày 12 tháng 06 năm 2020 về việc bổ nhiệm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán.

**1. Người ủy quyền:**

- Ông : **Phan Minh Tuấn**
- Thẻ căn cước công dân số: 001073010806 do Cục cảnh sát ĐKQLCT và DLQG về dân cư cấp ngày 15/09/2016.
- Chức vụ : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
- Là người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (CTX Holdings).

**2. Người được ủy quyền:**

- Bà : **Hoàng Thị Hương Lan**
- Số CMTND : 013505021 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2012
- Chức vụ : Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

**3. Nội dung ủy quyền:**

- Ông Phan Minh Tuấn, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc ủy quyền cho bà Hoàng Thị Hương Lan, trưởng phòng Tài chính - Kế toán thay mặt cho Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ký: Bộ báo cáo tài chính văn phòng và hợp nhất năm, bán niên, quý của Tổng Công ty CTX Holdings (báo cáo tự lập và báo cáo kiểm toán) theo qui định của pháp luật.
- Người được ủy quyền nêu trên chỉ được thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của Tổng công ty CTX Holdings và chịu hoàn toàn trước pháp luật và Tổng công ty CTX Holdings về những công việc trong phạm vi được ủy quyền.

**4. Thời hạn ủy quyền:**

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi công việc theo nội dung ủy quyền được hoàn thành hoặc có văn bản khác thay thế văn bản này./.

**NGƯỜI ỦY QUYỀN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHAN MINH TUẤN**

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM  
Địa chỉ: Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại: 024 6281 2000 - Fax: 024 3782 0176 - Email: info@ctx.vn

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

**Hoàng Thị Hương Lan**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 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 hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### **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, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441.

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

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

Tên Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS

Cổ phiếu của Tổng Công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX. Ngày 29/11/2023, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội có Thông báo số 5088/TB-SGDHN về việc hủy bỏ Niêm yết bắt buộc cổ phiếu CTX của Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam: Số lượng cổ phiếu hủy niêm yết là 78.907.276 cổ phiếu; Thời gian hủy niêm yết là ngày 12/12/2023 và thực hiện giao dịch trên sàn UpCOM kể từ ngày 26/12/2023 theo Thông báo số 5430/TB-SGDHN của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ký ngày 19/12/2023.

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

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm kể từ ngày 29/12/2023)
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- 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 hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

**T.UQ 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 28 tháng 3 năm 2024



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Số: 220/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM- NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 28/3/2024, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

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

Vấn đề nhấn mạnh không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**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.

Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo Nghị quyết số 71/2023/NQ-CTX-HĐQT ngày 02/10/2023 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.



*(Handwritten signature in blue ink)*

---

**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

---

**Vũ Xuân Hùng**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 4015-2022-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>589.604.145.785</b>	<b>768.931.510.032</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>108.024.489.352</b>	<b>45.062.497.655</b>
1. Tiền	111		50.024.489.352	45.062.497.655
2. Các khoản tương đương tiền	112		58.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>45.203.645.251</b>	<b>203.645.251</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.549.370.051	2.549.370.051
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.345.724.800)	(2.345.724.800)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		45.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>289.156.946.716</b>	<b>521.871.027.413</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	186.689.047.711	309.688.748.205
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	134.917.962.792	282.013.537.144
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	34.039.500.276
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	132.751.216.153	37.494.361.957
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(165.201.279.940)	(141.447.656.763)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	82.536.594
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>118.328.266.322</b>	<b>162.022.605.456</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	118.328.266.322	162.022.605.456
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28.890.798.144</b>	<b>39.771.734.257</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	3.424.616.991	901.415.720
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.355.012.055	35.687.980.127
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.8	2.111.169.098	3.182.338.410
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.376.537.936.463</b>	<b>1.461.924.561.395</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>11.450.141</b>	<b>6.450.141</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	11.450.141	6.450.141
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>413.229.904.311</b>	<b>432.728.684.837</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	399.902.764.606	419.026.923.378
- Nguyên giá	222		531.313.261.262	525.099.132.666
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(131.410.496.656)	(106.072.209.288)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	13.327.139.705	13.701.761.459
- Nguyên giá	228		17.950.000.000	17.950.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.622.860.295)	(4.248.238.541)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>42.078.047.888</b>	<b>158.414.881.916</b>
1. Nguyên giá	231		69.146.276.979	197.780.204.795
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.068.229.091)	(39.365.322.879)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>915.413.300.408</b>	<b>861.295.186.589</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.12	126.066.617.091	124.778.144.606
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	789.346.683.317	736.517.041.983
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.639.383.081</b>	<b>1.639.383.081</b>
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	12.012.898.701	12.012.898.701
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2	(10.373.515.620)	(10.373.515.620)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.165.850.634</b>	<b>7.839.974.831</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	4.165.850.634	7.839.974.831
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.966.142.082.248</b>	<b>2.230.856.071.427</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>948.938.522.688</b>	<b>1.249.381.778.288</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>775.025.105.829</b>	<b>1.056.130.867.296</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	201.262.281.792	283.297.926.410
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	53.253.397.621	290.709.412.508
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	10.677.826.263	2.574.006.792
4. Phải trả người lao động	314		6.258.582.724	5.741.941.725
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	232.463.832.355	250.540.632.287
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	4.202.072.935	7.181.159.085
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	114.822.235.967	64.591.554.644
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	148.160.000.000	148.160.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.924.876.172	3.334.233.845
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>173.913.416.859</b>	<b>193.250.910.992</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	140.556.946.361	139.595.176.305
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	16.834.956.820	19.333.519.774
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	3.339.875.138	1.050.000.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		13.181.638.540	33.272.214.913
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1.017.203.559.560</b>	<b>981.474.293.139</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>1.017.203.559.560</b>	<b>981.474.293.139</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		104.636.382	104.636.382
10. Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	421		215.967.015.016	180.187.026.682
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		180.187.026.682	174.083.222.731
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		35.779.988.334	6.103.803.951
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12.059.148.162	12.109.870.075
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.966.142.082.248</b>	<b>2.230.856.071.427</b>

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

T. UQ Tổng Giám đốc

Trưởng phòng Tài chính kế toán




Hoàng Thị Hương Lan

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	336.593.140.856	183.933.333.337
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	336.593.140.856	183.933.333.337
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	223.590.523.505	145.159.699.937
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		113.002.617.351	38.773.633.400
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.014.864.394	1.364.392.709
7. Chi phí tài chính	22	6.4	192.903.097	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	18.949.403.783	7.492.023.959
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	50.338.369.951	27.597.719.028
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		45.536.804.914	5.048.283.122
12. Thu nhập khác	31	6.6	115.641.303	2.363.048.837
13. Chi phí khác	32	6.6	411.446.444	906.191.004
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(295.805.141)	1.456.857.833
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		45.240.999.773	6.505.140.955
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	9.511.733.352	832.513.210
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		35.729.266.421	5.672.627.745
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		35.779.988.334	6.103.803.951
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(50.721.913)	(431.176.206)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	453	77,35

Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

T. UQ Tổng Giám đốc  
Trưởng phòng Tài chính kế toán



Hoàng Thị Hương Lan

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		45.240.999.773	6.505.140.955
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		32.280.890.168	33.304.053.575
- Các khoản dự phòng	03		23.753.623.177	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.774.615.118)	(1.364.392.709)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		99.500.898.000	38.444.801.821
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		220.167.459.906	95.040.238.461
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		152.174.719.630	21.093.780.324
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(307.351.279.613)	(28.693.769.446)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.150.922.926	(4.273.220.602)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.902.709.765)	(2.042.142.742)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		162.740.011.084	119.569.687.816
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(59.043.769.929)	(37.740.253.778)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.000.000.000)	(4.313.680.585)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		106.179.494	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.159.571.048	1.364.392.709
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(99.778.019.387)	(40.689.541.654)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(66.555.373.633)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(66.555.373.633)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		62.961.991.697	12.324.772.529
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		45.062.497.655	32.737.725.126
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	108.024.489.352	45.062.497.655

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

T.UQ Tổng Giám đốc

Trưởng phòng Tài chính kế toán




Hoàng Thị Hương Lan

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS

Cổ phiếu của Tổng Công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX. Ngày 29/11/2023, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội có Thông báo số 5088/TB-SGDHN về việc hủy bỏ Niêm yết bắt buộc cổ phiếu CTX của Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam: Số lượng cổ phiếu hủy niêm yết là 78.907.276 cổ phiếu; Thời gian hủy niêm yết là ngày 12/12/2023; và thực hiện giao dịch trên sàn UpCOM kể từ ngày 26/12/2023 theo Thông báo số 5430/TB-SGDHN của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ký ngày 19/12/2023.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và Các Công ty con tại ngày 31/12/2023 là 257 (tại ngày 31/12/2022 là 245).

#### **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 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2023, Tổng Công ty có các Công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

**Các đơn vị trực thuộc:**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

*Các Công ty con, Công ty liên kết:*

	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
<b>Công ty con</b>				
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	99,99%	99,99%	99,99%	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	94%	94%	94%	Phát triển dự án bất động sản
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	98 %	98 %	98%	Phát triển dự án thủy điện
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	90%	90%	90 %	Phát triển dự án bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100%	100%	100 %	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH CTX Số 2	100%	100 %	100 %	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28%	28%	28%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20 %	20%	20%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	30 %	30%	30%	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27%	27%	27%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%	20 %	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20 %	20%	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế.
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	30 %	30%	30 %	Thi công xây lắp.

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**Kỳ kế toán**

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 hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỤC 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 hợp nhất 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 hợp nhất:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất, hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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 đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư khác***

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

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

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 40
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07
Tài sản cố định hữu hình khác	05

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Tài sản khác	05

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

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

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty là các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### **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 và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

Trong năm 2023, có âm 14.098.725.802 đồng (Năm 2022: 16.765.528.750 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**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 kinh doanh bất động sản, doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ cho thuê tài sản hoạt động.....

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

***Doanh thu xây dựng***

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:***

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm 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 lãi vay trong kỳ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Tổng Công ty áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

**Các bên liên quan**

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Báo cáo bộ phận**

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

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.743.938.004	1.707.028.824
Tiền gửi ngân hàng	48.280.551.348	43.355.468.831
Các khoản tương đương tiền (*)	58.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>108.024.489.352</b>	<b>45.062.497.655</b>

(\*): Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hà Nội - Phòng Giao dịch Âu cơ, Lãi suất 4,5%/năm.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023		Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (ii)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (ii)	
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>203.645.251</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>203.645.251</b>	<b>(2.345.724.800)</b>
Trong đó:					
<i>Cổ phiếu Công ty CP Constrexim Việt CZ (i)</i>	862.400.000		862.400.000		(862.400.000)
- CTCP Phát triển Công trình Viên thông	390.000.000	128.000.000	390.000.000	33.000.000	(357.000.000)
- Ngân hàng TMCP Đông Á	1.296.000.000	74.675.200	1.296.000.000	169.675.200	(1.126.324.800)
- CTCP Tập đoàn Hòa Phát	170.051	170.051	170.051	170.051	-
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	800.000	800.000	800.000	800.000	-
<b>Tổng</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>(2.345.724.800)</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>-</b>	<b>2.345.724.800</b>

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

(ii) Tổng Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh của các cổ phiếu niêm yết trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>		45.000.000.000		-
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hà Nội - PGD Âu Cơ		10.000.000.000		-
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		35.000.000.000		-
<b>Tổng</b>		<b>45.000.000.000</b>		<b>-</b>

Tổng Công ty thực hiện gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hà Nội - PGD Âu Cơ và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng; Kỳ hạn từ 4 đến 6 tháng, Lãi suất 4,5%/năm và 5,3%/năm.

**c. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	32.933.412.413	(32.933.412.413)	32.933.412.413	(32.933.412.413)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	18.433.412.413	(18.433.412.413)	18.433.412.413	(18.433.412.413)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	2.700.000.000	(2.700.000.000)	2.700.000.000	(2.700.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	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 kết có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 31/12/2023 với số tiền là 3.932.770.00 VND (tại ngày 31/12/2022 là 3.932.770.000 VND).

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**d. Đầu tư vào đơn vị khác**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(10.373.515.620)</b>	<b>(10.373.515.620)</b>	<b>12.012.898.701</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	(*)	(2.765.700.000)	2.765.700.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	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
Công ty Cổ phần Constrexim số 8 (i)	979.383.081	714.947.400	-	979.383.081
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	(*)	(690.000.000)	690.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (i)	660.000.000	458.040.000	-	660.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	(*)	(625.000.000)	625.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	(*)	(549.950.000)	549.950.000
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	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
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	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
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	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
<b>Tổng</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(10.373.515.620)</b>	<b>(10.373.515.620)</b>	<b>12.012.898.701</b>
				<b>(10.373.515.620)</b>

Trong giá trị ghi số các khoản đầu tư vào các đơn vị khác có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 31/12/2023 với số tiền là 6.907.400.000 VND (tại ngày 31/12/2022 là 6.907.400.000 VND).

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

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

(i) Giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại sàn giao dịch HNX và HOSE tại ngày 29/12/2023.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>186.689.047.711</b>	<b>309.688.748.205</b>
Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	97.524.062.359	89.095.264.405
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	18.951.898.261	88.078.147.142
Phải thu do chuyển nhượng bất động sản	10.318.916.145	27.922.511.520
Các khách hàng khác	59.894.170.946	104.592.825.138
<b>Tổng</b>	<b>186.689.047.711</b>	<b>309.688.748.205</b>
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan trình bày Thuyết minh 7.2.</i>	<i>6.836.096.291</i>	<i>9.259.059.185</i>

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

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Constrexim số 16	15.129.767.017	14.217.553.004
Công ty TNHH NKB Archi Vietnam	6.434.900.000	6.434.900.000
Các đối tượng khác	113.353.295.775	261.361.084.140
<b>Tổng</b>	<b>134.917.962.792</b>	<b>282.013.537.144</b>
<i>Trong đó Trả trước người bán là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2</i>	<i>19.239.305.539</i>	<i>19.089.938.872</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.5 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>132.751.216.153</b>	<b>(28.631.580.493)</b>	<b>37.494.361.957</b>	<b>(25.981.741.545)</b>
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án bất động sản	65.834.168.592	(25.981.741.545)	33.817.168.060	(25.981.741.545)
Ký cược, ký quỹ	130.000.000	-	-	-
Tạm ứng thực hiện các hoạt động khác	29.348.471.583	(271.630.727)	-	-
Phải thu khác	37.438.575.978	(2.378.208.221)	3.677.193.897	-
<i>Các đối tượng khác</i>	37.438.575.978	(2.378.208.221)	3.677.193.897	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>11.450.141</b>	<b>-</b>	<b>6.450.141</b>	<b>-</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	11.450.141	-	6.450.141	-
<b>Tổng</b>	<b>132.762.666.294</b>	<b>(28.631.580.493)</b>	<b>37.500.812.098</b>	<b>(25.981.741.545)</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	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*  
*Trả trước cho người bán ngắn hạn*  
*Các khoản phải thu ngắn hạn khác*

	165.622.475.278	421.195.338	142.400.289.675	952.632.912
	108.206.207.615	421.150.338	84.051.539.100	-
	28.784.687.170	45.000	29.717.170.082	952.632.912
	28.631.580.493	-	28.631.580.493	-

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 165,6 tỷ đồng.

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.329.446.107	-	1.409.705.785	-
Công cụ và dụng cụ	1.459.588.318	-	1.411.157.644	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	115.446.015.989	-	159.111.119.298	-
Hàng hóa	93.215.908	-	90.622.729	-
<b>Tổng</b>	<b>118.328.266.322</b>	<b>-</b>	<b>162.022.605.456</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
<b>a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>			
Thuế giá trị gia tăng	2.574.006.792	30.379.890.658	22.276.071.187
Thuế tiêu thụ đặc biệt	366.372.404	15.675.098.071	14.382.840.432
Thuế XNK	7.636.890	61.556.517	63.487.394
	-	53.290.742	53.290.742
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.125.733.758	9.511.733.352	2.603.709.339
Thuế thu nhập cá nhân	958.863.567	790.557.816	956.770.107
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.995	1.892.702.837	1.892.712.832
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	115.390.178	2.323.301.323	2.299.260.341
Thuế môn bài	-	71.650.000	24.000.000
<b>Tổng</b>	<b>2.574.006.792</b>	<b>30.379.890.658</b>	<b>22.276.071.187</b>

<b>b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>			
Thuế giá trị gia tăng	3.182.338.410	1.386.562.770	315.393.458
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.918.638.704	1.386.062.770	762.877
Thuế thu nhập cá nhân	1.175.408.833	-	299.000.426
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	11.551.600
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	32.169.312	-	4.026.906
	56.121.561	500.000	51.649
<b>Tổng</b>	<b>3.182.338.410</b>	<b>1.386.562.770</b>	<b>315.393.458</b>

Tổng Công ty đã cân 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 đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế Hà Nội ký ngày 25/10/2007. Tổng Công ty đang trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng
Số dư tại 01/01/2023	461.972.491.018	47.583.016.433	12.648.717.516	2.165.656.103	729.251.596	525.099.132.666
Tăng trong năm	5.541.739.505	1.104.278.091	-	31.480.000	-	6.677.497.596
Mua trong năm	-	640.909.091	-	31.480.000	-	672.389.091
Tăng khác	5.541.739.505	-	-	-	-	5.541.739.505
Phân loại lại	-	463.369.000	-	-	-	463.369.000
Giảm trong năm	463.369.000	-	-	-	-	463.369.000
Phân loại lại	463.369.000	-	-	-	-	463.369.000
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>467.050.861.523</b>	<b>48.687.294.524</b>	<b>12.648.717.516</b>	<b>2.197.136.103</b>	<b>729.251.596</b>	<b>531.313.261.262</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2023	83.391.279.277	10.652.215.225	10.775.775.459	523.687.731	729.251.596	106.072.209.288
Tăng trong năm	20.629.231.081	2.917.006.135	1.408.084.207	389.496.430	-	25.343.817.852
Khấu hao trong năm	20.629.231.081	2.917.006.135	1.408.084.207	383.965.945	-	25.338.287.367
Phân loại lại	-	-	-	5.530.485	-	5.530.485
Giảm trong năm	-	-	5.530.485	-	-	5.530.485
Phân loại lại	-	-	5.530.485	-	-	5.530.485
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>104.020.510.358</b>	<b>13.569.221.360</b>	<b>12.178.329.180</b>	<b>913.184.161</b>	<b>729.251.596</b>	<b>131.410.496.656</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2023	378.581.211.741	36.930.801.208	1.872.942.057	1.641.968.372	-	419.026.923.378
Tại 31/12/2023	363.030.351.165	35.118.073.164	470.388.336	1.283.951.942	-	399.902.764.606

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023: 11.315.194.332 đồng (tại ngày 31/12/2022: 3.452.051.793 đồng).



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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Giá trị thương hiệu	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	17.280.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
Tăng trong năm	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	17.280.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	3.813.238.529	235.000.012	200.000.000	4.248.238.541
Tăng trong năm	327.621.754	47.000.000	-	374.621.754
Khấu hao trong năm	327.621.754	47.000.000	-	374.621.754
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	4.140.860.283	282.000.012	200.000.000	4.622.860.295
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2023	13.466.761.471	234.999.988	-	13.701.761.459
Tại 31/12/2023	13.139.139.717	187.999.988	-	13.327.139.705

Đơn vị tính: VND

1/21 2023-12-12/2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	<b>197.780.204.795</b>	-	<b>128.633.927.816</b>	<b>69.146.276.979</b>
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	196.454.508.368	-	128.633.927.816	67.820.580.552
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>39.365.322.879</b>	<b>6.567.981.047</b>	<b>18.865.074.835</b>	<b>27.068.229.091</b>
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	38.039.626.452	6.567.981.047	18.865.074.835	25.742.532.664
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>158.414.881.916</b>	<b>(6.567.981.047)</b>	<b>109.768.852.981</b>	<b>42.078.047.888</b>
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	158.414.881.916	(6.567.981.047)	109.768.852.981	42.078.047.888

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

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

(i) Bao gồm nhóm nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 4.100.232.080 VND (Tại ngày 31/12/2022 là 4.413.625.615 VND). Các tài sản này được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản của Tổng Công ty trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/08/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Xem thêm Thuyết minh số 7.1 về cam kết của Tổng Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc này còn bao gồm các tầng tum, tầng hầm và sàn 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 31/12/2023 là 4.810.737.975 VND (Tại ngày 01/01/2023 là 5.274.835.457 VND). Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 07/01/2013. Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.12 Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	126.066.617.091	126.066.617.091	124.778.144.606	124.778.144.606
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend resort and spa	126.066.617.091	126.066.617.091	124.778.144.606	124.778.144.606
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	789.346.683.317	789.346.683.317	736.517.041.983	736.517.041.983
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	462.436.238.909	462.436.238.909	477.143.373.823	477.143.373.823
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	83.799.901.273	83.799.901.273	82.558.647.370	82.558.647.370
Dự án Thủy điện La Ngầu	55.284.127.578	55.284.127.578	54.898.160.070	54.898.160.070
Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Indochina Sapa	132.729.423.109	132.729.423.109	68.073.835.461	68.073.835.461
Dự án TTTM Kim Thành - Lào Cai	20.952.860.876	20.952.860.876	20.774.678.957	20.774.678.957
Dự án Oceanview Nha Trang	32.212.504.305	32.212.504.305	31.980.509.172	31.980.509.172
Các dự án khác	1.931.627.267	1.931.627.267	1.087.837.130	1.087.837.130
<b>Tổng</b>	<b>915.413.300.408</b>	<b>915.413.300.408</b>	<b>861.295.186.589</b>	<b>861.295.186.589</b>

**5.13 Chi phí trả trước**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.424.616.991</b>	<b>901.415.720</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	311.162.378	-		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	397.282.924	397.282.924		
Chi phí ngắn hạn khác	316.171.689	504.132.796		
Chi phí dịch vụ bán hàng các căn chưa ghi nhận doanh thu	2.400.000.000	-		
<b>Dài hạn</b>	<b>4.165.850.634</b>	<b>7.839.974.831</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.540.558.302	4.854.552.156		
Chi phí trả trước khác	1.625.292.332	2.985.422.675		
<b>Tổng</b>	<b>7.590.467.625</b>	<b>8.741.390.551</b>		

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.14 Phải trả người bán**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>201.262.281.792</b>	<b>201.262.281.792</b>	<b>283.297.926.410</b>	<b>283.297.926.410</b>
- Phải trả người bán liên quan hoạt động dự án đầu tư	25.916.754.229	25.916.754.229	21.495.337.067	21.495.337.067
<i>Công ty CP Đầu tư Việt San (Xem thuyết minh 7.1)</i>	10.737.893.816	10.737.893.816	10.737.893.816	10.737.893.816
<i>Phải trả các khách hàng dự án khác</i>	15.178.860.413	15.178.860.413	10.757.443.251	10.757.443.251
- Phải trả thầu phụ các hợp đồng xây lắp có điều kiện (*)	136.949.139.157	136.949.139.157	127.965.880.496	127.965.880.496
<i>Công ty Cổ phần Constrexim Meco</i>	44.336.298.502	44.336.298.502	33.912.692.794	33.912.692.794
<i>Phải trả các khách hàng khác</i>	92.612.840.655	92.612.840.655	94.053.187.702	94.053.187.702
- Phải trả liên quan đến các hợp đồng xây lắp khác	14.219.310.058	14.219.310.058	47.112.008.762	47.112.008.762
- Các đối tượng khác	24.177.078.348	24.177.078.348	86.724.700.085	86.724.700.085
<b>Tổng</b>	<b>201.262.281.792</b>	<b>201.262.281.792</b>	<b>283.297.926.410</b>	<b>283.297.926.410</b>
<i>Trong đó Phải trả các bên là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2</i>	<i>17.659.161.194</i>	<i>17.659.161.194</i>	<i>17.659.160.724</i>	<i>17.659.160.724</i>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Sở Văn hóa Thể thao Du lịch tỉnh Nghệ An	15.999.217.117	15.999.217.117
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc KOSY	-	100.000.000.000
Người mua ứng trước tiền mua căn hộ	12.051.294.207	89.844.392.444
Các khách hàng khác	25.202.886.297	84.865.802.947
<b>Tổng</b>	<b>53.253.397.621</b>	<b>290.709.412.508</b>
<i>Trong đó Người mua ứng tiền trước là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2</i>	<i>1.302.505.673</i>	<i>1.302.505.673</i>

**5.16 Chi phí phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>232.463.832.355</b>	<b>250.540.632.287</b>
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	26.393.006.926	26.393.006.926
Chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng và chi phí bảo dưỡng trích trước cho Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	13.048.159.756	15.041.573.573
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ (D28)	104.371.163.237	104.371.163.237
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tây Hồ Park View	28.218.060.828	29.486.566.965
Trích trước lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn	-	12.744.833.333
Trích trước chi phí khác	60.433.441.608	62.503.488.253
<b>Dài hạn</b>	<b>140.556.946.361</b>	<b>139.595.176.305</b>
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	21.336.762.051	20.374.991.995
Trợ cấp thôi việc phải trả	291.614.310	291.614.310
Trích trước chi phí khác	118.928.570.000	118.928.570.000
<b>Tổng</b>	<b>373.020.778.716</b>	<b>390.135.808.592</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.17 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.202.072.935</b>	<b>7.181.159.085</b>
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ của Dự án Pentstudio	2.664.826.249	3.515.185.413
Doanh thu nhận trước về dịch vụ cho thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh	1.086.390.205	22.610.036
Doanh thu bán voucher	450.856.481	3.643.363.636
<b>Dài hạn</b>	<b>16.834.956.820</b>	<b>19.333.519.774</b>
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ của Dự án Pentstudio	16.834.956.820	19.333.519.774
<b>Tổng</b>	<b>21.037.029.755</b>	<b>26.514.678.859</b>

**5.18 Phải trả khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>114.822.235.967</b>	<b>64.591.554.644</b>
Kinh phí công đoàn	564.606.338	126.269.392
Bảo hiểm xã hội	134.322.857	130.429.097
Bảo hiểm y tế	77.870.811	79.580.212
Bảo hiểm thất nghiệp	59.726.752	61.006.452
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.127.137.057	406.000.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	112.779.022.152	63.788.269.491
<i>Phải trả cổ tức cho các cổ đông</i>	<i>2.155.149.757</i>	<i>2.155.149.757</i>
<i>Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê</i>	<i>5.231.471.447</i>	<i>5.231.471.447</i>
<i>Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu</i>	<i>1.800.000.000</i>	<i>1.800.000.000</i>
<i>Phải trả lãi tiền vay (i)</i>	<i>50.941.107.533</i>	<i>52.295.000.002</i>
<i>Kinh phí bảo trì dự án Pentstudio (ii)</i>	<i>21.037.969.365</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>31.613.324.050</i>	<i>2.306.648.285</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>3.339.875.138</b>	<b>1.050.000.000</b>
Phải trả phải nộp dài hạn khác	3.339.875.138	1.050.000.000
<b>Tổng</b>	<b>118.162.111.105</b>	<b>65.641.554.644</b>

*Trong đó Phải trả các bên là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2*

**3.081.130.240**

**3.111.130.240**

(i) Khoản lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 2/3/2016 và Bản án số 419/2022/DS-PT ngày 17/10/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Trần Minh Sơn và Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam.

(ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Pentstudio và sẽ được sử dụng hoặc bàn giao lại theo quy định của pháp luật.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.19 Vay và nợ thuế tài chính**

	31/12/2023 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	148.160.000.000	148.160.000.000	-	-	148.160.000.000	148.160.000.000
Trần Minh Sơn (1)	148.160.000.000	148.160.000.000	-	-	148.160.000.000	148.160.000.000
<b>Tổng</b>	<b>148.160.000.000</b>	<b>148.160.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>148.160.000.000</b>	<b>148.160.000.000</b>

**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. Khoản vay này có tranh chấp và Tòa đã xử theo Bản án số 419/2022/DS-PT ngày 17/10/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Trần Minh Sơn và Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam.

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	789.072.760.000	104.636.382	174.083.222.731	13.728.693.869	976.989.312.982
Lãi trong năm trước	-	-	6.103.803.951	431.176.206	6.534.980.157
Giảm khác	-	-	-	(2.050.000.000)	(2.050.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>104.636.382</b>	<b>180.187.026.682</b>	<b>12.109.870.075</b>	<b>981.474.293.139</b>
Số dư tại 01/01/2023	789.072.760.000	104.636.382	180.187.026.682	12.109.870.075	981.474.293.139
Lãi/Lỗ trong năm nay	-	-	35.779.988.334	(50.721.913)	35.729.266.421
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>104.636.382</b>	<b>215.967.015.016</b>	<b>12.059.148.162</b>	<b>1.017.203.559.560</b>

Đơn vị tính: VND

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****c. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000
<b>Tổng</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>789.072.760.000</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	789.072.760.000	789.072.760.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	789.072.760.000	789.072.760.000

**e. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	34.384.577.410
Doanh thu kinh doanh bất động sản	204.111.222.684	34.892.110.512
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	105.623.639.120	99.973.653.145
Doanh thu khác	26.858.279.052	14.682.992.270
<b>Tổng</b>	<b>336.593.140.856</b>	<b>183.933.333.337</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	4.498.657.272	35.087.794.521
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	142.884.602.744	17.332.138.583
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	53.968.545.992	80.354.765.049
Giá vốn khác	22.238.717.497	12.385.001.784
<b>Tổng</b>	<b>223.590.523.505</b>	<b>145.159.699.937</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.774.615.118	1.364.392.709
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	240.249.276	-
<b>Tổng</b>	<b>2.014.864.394</b>	<b>1.364.392.709</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	192.903.097	-
<b>Tổng</b>	<b>192.903.097</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>18.949.403.783</b>	<b>7.492.023.959</b>
Chi phí nhân viên	2.627.114.459	2.206.872.621
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	6.929.317	5.045.918
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	22.826.926	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	23.067.975
Chi phí bảo hành	80.922.922	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.229.810.042	3.901.316.667
Chi phí bằng tiền khác	3.981.800.117	1.355.720.778
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>50.338.369.951</b>	<b>27.597.719.028</b>
Chi phí nhân viên	15.733.194.379	15.312.629.726
Chi phí vật liệu quản lý	200.000	80.570.865
Chi phí đồ dùng văn phòng	735.132.217	1.019.888.088
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.650.684.393	1.785.545.395
Thuế phí và lệ phí	3.445.532.309	218.081.759
Chi phí dự phòng	23.753.623.177	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.529.265.684	5.299.610.651
Chi phí bằng tiền khác	2.490.737.792	3.881.392.544
<b>Tổng</b>	<b>69.287.773.734</b>	<b>35.089.742.987</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	136.363.636
Hoàn trích dự phòng bảo hành công trình	-	2.128.777.467
Thu tiền dịch vụ khác khách sạn	3.589.157	-
Thu nhập khác	112.052.146	97.907.734
<b>Tổng</b>	<b>115.641.303</b>	<b>2.363.048.837</b>
Các khoản bị phạt hợp đồng	-	301.737.545
Nộp tiền phạt chậm nộp thuế	147.704.848	68.860.233
Chi phí khác	263.741.596	535.593.226
<b>Tổng</b>	<b>411.446.444</b>	<b>906.191.004</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(295.805.141)</b>	<b>1.456.857.833</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.511.733.352	832.513.210
<b>Tổng</b>	<b>9.511.733.352</b>	<b>832.513.210</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi sau thuế Công ty mẹ thuộc về cổ đông phổ thông (VND)	35.779.988.334	6.103.803.951
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Lãi để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>35.779.988.334</b>	<b>6.103.803.951</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (CP)	78.907.276	78.907.276
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>453</b>	<b>77,35</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.271.694.067	58.886.355
Chi phí nhân công	44.531.420.226	13.544.601.317
Chi phí khấu hao	32.280.890.168	25.781.092.780
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	142.884.802.744	74.251.852.237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.690.829.549	7.729.546.696
Chi phí khác bằng tiền	11.292.575.145	8.143.035.358
Chi phí dự phòng	23.753.623.177	16.693.347.386
<b>Tổng</b>	<b>349.705.835.076</b>	<b>146.202.362.129</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng****Cam kết bàn giao lại cơ sở hạ tầng cho thành phố**

Theo Công văn số 985/UB-NNĐC do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, diện tích tầng 1 các tòa cao tầng trong khu đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thống nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

**Cam kết thuê hoạt động**

Tổng Công ty đang thuê một số lô đất tại quận Cầu Giấy, Hà Nội theo hợp đồng ký năm 2016 để tái đầu tư các dự án Bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm. Các khoản tiền thuê đất ước tính phải trả trong tương lai của Tổng Công ty vào cuối năm như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	3.720.081.647	2.617.558.212
Trong vòng hai đến năm năm	14.880.326.588	10.470.232.848
Trên năm năm	106.090.446.961	83.761.862.784
<b>Tổng</b>	<b>124.690.855.196</b>	<b>96.849.653.844</b>

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng khoán doanh thu cho thuê hoạt động với Công ty TNHH Apas Hospitality, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng (Tiếp theo)****Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.11, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản của Tổng Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trong năm 2022, Tổng Công ty hoàn nhập khoản phải nộp về quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý với giá trị 23 tỷ do Tổng Công ty đã xác định lại giá trị quyết toán Cổ phần hoá doanh nghiệp theo nghị định 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ. Khoản phải trả về Cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước có thể thay đổi phụ thuộc vào Quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan hữu quan.

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

Các khoản dự phòng phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San, được trình bày tại Thuyết minh số 5.16 có kỳ hạn thanh toán thành một số đợt với khoản phải trả cuối cùng có kỳ hạn trả không muộn hơn 30/12/2017. Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San đã tạm dừng hoạt động và Tổng Công ty đang trong quá trình liên hệ và làm việc để gia hạn thời hạn thanh toán cho khoản phải trả này. Tổng Công ty chưa ghi nhận các khoản lãi tính trên số nợ quá hạn do Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá sẽ đạt được thỏa thuận gia hạn cho khoản phải trả này.

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

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty cổ phần Đầu tư Hoà Bình Funding	Cổ đồng lớn
Công ty cổ phần Thăng Long Funding (trước đây là Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long)	Cổ đồng lớn
Công ty CP Constrexim Đúc Tân Long	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết
Công ty CP xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Lương của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	1.731.320.000	1.816.042.904
<b>Tổng</b>	<b>1.731.320.000</b>	<b>1.816.042.904</b>

Chi tiết như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
<b>Hội đồng Quản trị</b>		<b>204.000.000</b>	<b>204.000.000</b>
Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	Thù lao	60.000.000
Nguyễn Hưng	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	36.000.000
Trần Khanh	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	36.000.000
Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	36.000.000
Lý Quốc Hùng	Ủy viên	Thù lao	36.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Lý Văn Khả	Trưởng BKS	Thù lao	36.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên BKS	Thù lao	12.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS	Thù lao	12.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>1.467.320.000</b>	<b>1.552.042.904</b>
Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Lương	369.160.000
Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	369.160.000
Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	Lương	180.000.000
Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc	Lương	549.000.000
<b>Tổng</b>		<b>1.731.320.000</b>	<b>1.816.042.904</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****b. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		<b>6.836.096.291</b>	<b>9.259.059.185</b>
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	26.876.159	26.876.159
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	5.916.570.420	5.916.570.420
Công ty CP Đúc Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	892.649.712	892.649.712
Bên liên quan khác		-	2.422.962.894
<b>Trả trước cho người bán</b>		<b>19.239.305.539</b>	<b>19.089.938.872</b>
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	86.506.389	86.506.389
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	4.693.097.282	4.543.730.615
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	557.758.267	557.758.267
Công ty CP Đúc Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	5.184.129.711	5.184.129.711
<b>Phải trả người bán</b>		<b>17.659.161.194</b>	<b>17.659.160.724</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	10.058.328.128	10.058.328.128
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	661.275.244	661.274.774
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	818.336.344	818.336.344
Công ty CP đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	Công ty liên kết	19.970.000	19.970.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	1.840.140.177	1.840.140.177
<b>Người mua trả tiền trước</b>		<b>1.302.505.673</b>	<b>1.302.505.673</b>
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	1.302.505.673	1.302.505.673
<b>Phải trả khác</b>		<b>3.081.130.240</b>	<b>3.111.130.240</b>
Phan Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-	30.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên Ban Kiểm soát	3.081.130.240	3.081.130.240

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**c. Giao dịch các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
<b>Trả gốc vay</b>			-	66.169.373.633
Công ty cổ phần Thăng Long Funding (trước đây là Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long)	Cổ đông lớn	Trả gốc vay	-	66.169.373.633
<b>Trả lãi vay</b>			-	5.690.994.768
Công ty cổ phần Thăng Long Funding (trước đây là Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long)	Cổ đông lớn	Trả lãi vay	-	5.690.994.768

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.3 Báo cáo bộ phận**

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

**Báo cáo Kết quả bộ phận Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Doanh thu khác	Tổng
Doanh thu	-	204.111.222.684	105.623.639.120	26.858.279.052	336.593.140.856
Giá vốn bán hàng	4.498.657.272	142.884.602.744	53.968.545.992	22.238.717.497	223.590.523.505
Lãi gộp	(4.498.657.272)	61.226.619.940	51.655.093.128	4.619.561.555	113.002.617.351
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>					
Kết quả bộ phận	(4.498.657.272)	61.226.619.940	51.655.093.128	4.619.561.555	113.002.617.351
Lãi tiền gửi					2.014.864.394
Chi phí tài chính					(192.903.097)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD					(295.805.141)
Chi phí bán hàng					(18.949.403.783)
Chi phí quản lý					(50.338.369.951)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(9.511.733.352)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>35.729.266.421</b>

KẾ TÍNH TÀI CHÍNH



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Doanh thu khác	Tổng
Doanh thu	34.384.577.410	34.892.110.512	99.973.653.145	14.682.992.270	183.933.333.337
Giá vốn bán hàng	35.087.794.521	17.332.138.583	80.354.765.049	12.385.001.784	145.159.699.937
<b>Lãi gộp</b>	<b>(703.217.111)</b>	<b>17.559.971.929</b>	<b>19.618.888.096</b>	<b>2.297.990.486</b>	<b>38.773.633.400</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>					
Kết quả bộ phận	(703.217.111)	17.559.971.929	19.618.888.096	2.297.990.486	38.773.633.400
Lãi tiền gửi					1.364.392.709
Chi phí tài chính					-
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD					1.456.857.833
Chi phí bán hàng					(7.492.023.959)
Chi phí quản lý					(27.597.719.028)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(832.513.210)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>5.672.627.745</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

T.UQ Tổng Giám đốc

Trưởng phòng Tài chính kế toán



Hoàng Thị Hương Lan