


Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

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

1. Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam  
Mã chứng khoán: **CTX**  
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
2. Người thực hiện công bố thông tin:  
**Ông: Trần Anh Hải**
3. Nội dung thông tin công bố:  
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý III năm 2020 của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 30/10/2020 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 30/10/2020 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 công bố.

(\*) Tài liệu đính kèm:   
- Báo cáo tài chính quý III năm 2020.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban TGD, HĐQT, BKS (để b/c);
- Lưu TKTCT, VT.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Trần Anh Hải**

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

1. Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

Mã chứng khoán: **CTX**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Điện thoại : (024) 6281.2000

Fax: (024) 3782.0176

Email: info@ctx.vn

2. Người thực hiện công bố thông tin:

**Ông: Trần Anh Hải**

3. Nội dung thông tin công bố:

Giải trình LNST quý III.2020 chênh lệch 10% so với cùng kỳ năm 2019:

- LNST trên kết quả kinh doanh công ty mẹ quý III.2020 giảm so với quý III.2019 nguyên nhân chủ yếu do doanh thu giảm.
- LNST trên kết quả kinh doanh hợp nhất quý III.2020 giảm so với quý III.2019 nguyên nhân chủ yếu do doanh thu giảm.

4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2020 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;
- HĐQT, BTGD, BKS (để b/c);
- Lưu TKTCT, VT.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN****Trần Anh Hải**



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

**Báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2020**

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>1 - 2</b>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	
Bảng Cân đối kế toán	3 – 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6 – 7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 30



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban 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 cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020.

### **TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được chuyển đổi (cổ phần hóa) theo Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103017485 lần đầu ngày 25/05/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 – số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0100109441 .

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh là 789.072.760.000 đồng (Bảy trăm tám mươi chín tỷ không trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng).

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại tầng 2 nhà HH2 – Khu đô thị Yên Hòa-Phường Yên Hòa-Quận Cầu Giấy-Thành Phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

#### Hội đồng Quản trị

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hưng	Ủy viên
Ông Trần Khanh	Ủy viên
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Ủy viên
Ông Lý Quốc Hùng	Ủy viên

#### Ban Kiểm soát

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

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

Tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 03 đến trang 30 kèm theo.

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ được phân phối theo Nghị quyết Đại hội cổ đông.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 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 để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính 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 xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập BCTC.

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 tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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.

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty là Ông Phan Minh Tuấn, Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc;

**T.Ư. Q TỔNG GIÁM ĐỐC**



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

*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30-09-2020 VND	01-01-2020 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>953.885.354.417</b>	<b>1.063.240.799.658</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>1</b>	<b>63.860.547.213</b>	<b>53.922.165.767</b>
1. Tiền	111		63.860.547.213	53.922.165.767
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>2</b>	<b>163.750.252.426</b>	<b>246.376.932.921</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		163.546.607.175	246.173.287.670
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>385.493.514.960</b>	<b>399.715.965.299</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>3</b>	265.676.490.618	286.785.477.988
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>4</b>	130.603.183.891	131.283.986.873
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>5</b>		1.297.992.350
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		133.217.309.435	124.083.821.445
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(144.003.468.984)	(143.735.313.357)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>6</b>	<b>295.440.686.507</b>	<b>308.920.985.240</b>
1. Hàng tồn kho	141		295.440.686.507	308.920.985.240
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.340.353.311</b>	<b>54.304.750.431</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.396.816.256	3.052.978.937
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		43.821.610.747	51.210.517.103
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		121.926.308	41.254.391
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30-09-2020 VND	01-01-2020 VND
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.330.953.909.108</b>	<b>1.309.987.088.598</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.450.141</b>	<b>8.582.201.241</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		3.450.141	8.582.201.241
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>512.013.456.097</b>	<b>534.483.546.143</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	497.482.279.371	519.657.919.414
- Nguyên giá	222		548.361.074.765	553.139.363.665
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(50.878.795.394)	(33.481.444.251)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	8	14.531.176.726	14.825.626.729
- Nguyên giá	228		17.950.000.000	17.950.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.418.823.274)	(3.124.373.271)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>24.131.334.671</b>	<b>26.158.709.538</b>
- Nguyên giá	231		42.176.947.092	43.287.739.101
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.045.612.421)	(17.129.029.563)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	9	<b>784.373.771.237</b>	<b>726.862.599.186</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6	784.373.771.237	726.862.599.186
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.635.907.982</b>	<b>1.639.383.081</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	2	12.012.898.701	12.012.898.701
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(10.376.990.719)	(10.373.515.620)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.795.988.980</b>	<b>12.260.649.409</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	8.795.988.980	12.260.649.409
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.284.839.263.525</b>	<b>2.373.227.888.256</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30-09-2020 VND	01-01-2020 VND
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.279.627.654.177</b>	<b>1.368.316.785.593</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.218.300.843.792</b>	<b>1.301.031.944.710</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	345.460.177.788	409.387.808.683
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	70.634.241.825	113.588.121.167
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	9.325.372.066	58.719.464.080
4. Phải trả người lao động	314	14	4.263.461.914	6.815.269.248
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		255.038.501.076	339.090.744.401
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	15		
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		44.035.185.163	3.575.703.016
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	124.565.819.808	65.277.096.127
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		364.978.084.152	304.577.737.988
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>61.326.810.385</b>	<b>67.284.840.883</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	15		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17		26.985.373.277
7. Phải trả dài hạn khác	337		17.357.599.770	17.357.599.770
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	11	1.143.000.000	
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		42.826.210.615	22.941.867.836
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.005.211.609.348</b>	<b>1.004.911.102.663</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>1.005.211.609.348</b>	<b>1.004.911.102.663</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		104.636.382	104.636.382
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		201.385.503.896	201.076.354.849
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		201.076.354.849	2.703.021
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		309.149.047	201.073.651.828
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		14.648.709.070	14.657.351.432
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.284.839.263.525</b>	<b>2.373.227.888.256</b>

**T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC**



Đỗ Quốc Việt  
Người lập/Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hương Lan  
Trưởng phòng Tài chính kế toán

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý III/2020**

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý III/2020	Quý III/2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	28.922.098.136	215.391.628.667	108.399.851.625	804.112.009.412
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	28.922.098.136	215.391.628.667	108.399.851.625	804.112.009.412
4. Giá vốn hàng bán	11	25.135.252.776	163.063.025.024	86.057.616.508	563.210.108.433
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	3.786.845.360	52.328.603.643	22.342.235.117	240.901.900.979
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	2.951.779.156	26.477.953.472	13.087.230.994	34.261.128.376
7. Chi phí tài chính	22				11.805.410.203
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23				
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24				
9. Chi phí bán hàng	25	885.277.863	1.675.587.605	352.391.349	43.483.011.855
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	8.912.695.192	14.590.587.339	26.636.360.853	33.683.255.395
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)- (25+26)+24}	30	(3.059.348.539)	62.540.382.171	8.440.713.909	186.191.351.902
12. Thu nhập khác	31	215.543.655	6.844.408	1.790.085.146	11.844.960
13. Chi phí khác	32	42.967.384	46.975.558	8.490.324.103	349.309.888
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	172.576.271	(40.131.150)	(6.700.238.957)	( 337.464.928)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	(2.886.772.268)	62.500.251.021	1.740.474.952	185.853.886.974
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	13.255.042.691	1.439.968.267	45.613.154.973
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60	(2.886.772.268)	49.245.208.330	300.506.685	140.240.732.001
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61	(2.884.980.109)	49.255.521.223	309.149.047	140.269.294.591
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62	(1.792.159)	(10.312.893)	(8.642.362)	(28.562.590)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				

T.Ư. Q TÔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Quốc Việt  
Người lập/Kế toán trưởng

*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020*

Hoàng Thị Hương Lan  
Trưởng phòng Tài chính kế toán

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

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
1	<b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</b>	<b>1.740.474.952</b>	<b>185.853.886.974</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
2	Khấu hao TSCĐ	18.608.384.004	18.432.187.113
3	Các khoản dự phòng	20.155.973.505	25.372.059.222
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(13.087.230.994)	(7.286.407.453)
6	Chi phí lãi vay	-	10.943.020.203
7	Các khoản điều chỉnh khác	-	-
8	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>27.417.601.467</b>	<b>233.314.746.059</b>
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	28.543.287.901	(49.469.560.562)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	13.480.298.733	727.155.621.351
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(156.719.176.387)	(331.354.629.237)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	5.120.823.110	14.595.716.333
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh	-	-
14	Tiền lãi vay đã trả	-	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(8.715.630.989)	(13.255.042.691)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(90.872.796.165)</b>	<b>580.986.851.253</b>
	<b>II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	(56.400.380.042)	(514.959.579.869)
22	Tiền thu do t/lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	-	-
23	Tiền chi cho vay (gửi ngân hàng), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	82.626.680.495	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	13.087.230.994	7.286.407.453
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>39.313.531.447</b>	<b>(507.673.172.416)</b>



Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	-	-
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	Tiền thu từ đi vay	61.543.346.164	17.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	-	(274.316.635.369)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(45.700.000)	(54.521.650)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b><u>61.497.646.164</u></b>	<b><u>(257.371.157.019)</u></b>
50	<b>Tăng/(giảm) tiền thuần trong kỳ</b>	<b><u>9.938.381.446</u></b>	<b><u>(184.057.478.182)</u></b>
60	<b>Tiền [và tương đương tiền] đầu kỳ</b>	<b><u>53.922.165.767</u></b>	<b><u>500.118.902.468</u></b>
61	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		
70	<b>Tiền [và tương đương tiền] cuối kỳ</b>	<b><u>63.860.547.213</u></b>	<b><u>316.061.424.286</u></b>

**T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đỗ Quốc Việt  
Người lập/Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020



Hoàng Thị Hương Lan  
Trưởng phòng Tài chính kế toán



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Thông tin Tổng công ty:**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) là một 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 được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100109441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 04 tháng 10 năm 2019.

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

- ▶ 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;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, phát triển bất động sản, và xây lắp nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty có thể kéo dài từ 12 đến 36 tháng, tùy thuộc vào tính chất, phạm vi của các dự án bất động sản và hợp đồng xây dựng mà Tổng Công ty thực hiện.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Thông tin Tổng công ty:**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) là một 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 được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100109441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 04 tháng 10 năm 2019.

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

- ▶ 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;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, phát triển bất động sản, và xây lắp nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty có thể kéo dài từ 12 đến 36 tháng, tùy thuộc vào tính chất, phạm vi của các dự án bất động sản và hợp đồng xây dựng mà Tổng Công ty thực hiện.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

**1.2 Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty		Hoạt động chính
			Ngày 30 tháng 09 năm 2020 (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%)	
1	Công ty TNHH CTX Số 1	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH CTX Số 2	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
3	Công ty TNHH CTX Số 3	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	81	81	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	94	94	Phát triển dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	89	89	Phát triển dự án bất động sản
8	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	98	98	Phát triển dự án thủy điện
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina (“Công ty Indochina”)	Đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	99,9	99,9	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**Cơ sở tổng hợp báo cáo**

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2020 này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính quý 3/2019 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam và báo cáo tài chính của các Công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính quý 1/2020 của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa Tổng Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 1/2020 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 1/2020.

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Tổng Công ty áp dụng các chuẩn mực Kế toán Việt Nam theo các quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002, số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003, số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005, số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp đã ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, hướng dẫn chế độ Kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2010/TT-BTC ngày 31/12/2010 của Bộ Tài chính.



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Tiền và tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao như sau:

	Thời gian sử dụng ước tính (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 35
Máy móc thiết bị	04 - 10
Phương tiện vận tải	04 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**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



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

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

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.

**Đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết, đầu tư khác**

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó, bên đầu tư nắm giữ quyền kiểm soát đối với bên nhận đầu tư. Phần vốn góp của công ty Mẹ vào công ty con được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính của Công ty Mẹ. Các khoản lợi nhuận từ hoạt động của công ty con được ghi nhận trong Báo cáo của Công ty Mẹ khi có quyết định chính thức về việc phân chia lợi nhuận của Hội đồng Quản trị (hoặc Đại hội cổ đông) công ty con. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền kiểm soát, quyền đưa ra ý kiến, tham gia ý kiến có tính chất quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của công ty con.

Công ty liên kết là khoản đầu tư của Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không dưới dạng là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được theo dõi dựa trên các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập.

Đầu tư khác là các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Tổng Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng không trọng yếu được phản ánh theo giá gốc.

Các khoản nợ và chi phí phát sinh liên quan đến việc đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh, đầu tư khác được hạch toán theo quy định hiện hành. Phần thu nhập được hạch toán tại thời điểm có phát sinh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc Tổng Công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

**Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn của Tổng Công ty bao gồm giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu), chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ nhất quán theo tiêu thức phù hợp.

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỉ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỉ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm là tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn (1 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Việc xác định thuế thu nhập của 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Lãi 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. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

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

phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Tổng Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Tổng Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Tiền**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	2.563.079.213	3.934.981.242
Tiền gửi ngân hàng	61.297.468.000	49.841.972.116
Tiền đang chuyển		145.212.409
<b>Tổng cộng</b>	<b>63.860.547.213</b>	<b>53.922.165.767</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		
Chứng khoán kinh doanh	2.549.370.051	2.549.370.051
Dự phòng đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(2.345.724.800)	(2.345.724.800)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	163.546.607.175	246.173.287.670
<b>Cộng</b>	<b>163.750.252.426</b>	<b>246.376.932.921</b>
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.012.898.701	12.012.898.701
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn khác	(10.376.990.719)	(10.373.515.620)
<b>Cộng</b>	<b>1.635.907.982</b>	<b>1.639.383.081</b>



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**Chứng khoán kinh doanh:**

Đơn vị tính: VND

Chứng khoán kinh doanh	30/09/2020			01/01/2020		
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty cổ phần Constrexim Viet CZ	5.600	862.400.000	(862.400.000)	5.600	862.400.000	(862.400.000)
Các cổ phiếu khác	27.079	1.686.970.051	(1.483.324.800)	27.079	1.686.970.051	(1.483.324.800)
Công ty cổ phần phát triển công trình Viễn Thông	10.000	390.000.000		10.000	390.000.000	
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á	16.992	1.296.000.000		16.992	1.296.000.000	
Công ty cổ phần tập đoàn Hòa Phát	7	170.051		7	170.051	
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	80	800.000		80	800.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>32.679</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>(2.345.724.800)</b>	<b>32.679</b>	<b>2.549.370.051</b>	<b>(2.345.724.800)</b>

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Đây là các chứng chỉ tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại các Ngân hàng thương mại có kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất.

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	30/09/2020			01/01/2020		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Dự phòng	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150,000	11%	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000	11%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	276,570	18%	2,765,700,000	2,765,700,000	276,570	18%
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	32,000	2%	320,000,000	320,000,000	32,000	2%
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	180,000	7%	1,800,000,000	1,800,000,000	180,000	7%
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97,938	5%	979,383,081	979,383,081	97,938	5%
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69,000	7%	690,000,000	690,000,000	69,000	7%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Phục Hưng	66,000	2%	660,000,000	660,000,000	66,000	2%
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	62,500	1%	625,000,000	625,000,000	62,500	1%
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54,995	3%	549,950,000	549,950,000	54,995	3%
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50,000	5%	500,000,000	500,000,000	50,000	5%
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50,000	2%	500,000,000	500,000,000	50,000	2%
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45,000	5%	450,000,000	450,000,000	45,000	5%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	40,000	2%	400,000,000	400,000,000	40,000	2%
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	27,287	5%	272,865,620	272,865,620	27,287	5%
<b>Tổng cộng</b>			<b>12,012,898,701</b>	<b>10,373,515,620</b>		
					<b>12,012,898,701</b>	
						<b>10,373,515,620</b>



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**5.3 Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến HĐ thầu phụ có điều kiện (*)	116.861.190.743	117.289.519.860
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	37.272.430.542	58.322.225.909
Phải thu từ hoạt động xây lắp khác	47.185.150.180	50.115.106.887
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	64.357.719.153	61.058.625.332
<b>Tổng cộng</b>	<b>265.676.490.618</b>	<b>286.785.477.988</b>

(\*) 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 cho công trình từ chủ đầu tư.

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Phải thu các bên liên quan</b>		
Công ty CP XL và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	5.916.570.420	5.916.570.420
Phải thu các bên liên quan khác	919.525.871	1.153.233.156
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.836.096.291</b>	<b>7.069.803.576</b>

**5.4 Các khoản trả trước cho người bán**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
- Công ty CP đầu tư PT Constrexim số 16	14.217.553.004	14.217.553.004
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	116.385.630.887	117.066.433.869
<b>Tổng cộng</b>	<b>130.603.183.891</b>	<b>131.283.986.873</b>

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	5.184.129.711	5.184.129.711
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	1.762.936.361	1.762.936.361
Công ty Cổ phần Đúc Tân Long - Constrexim	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty CP ĐTXD và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	86.506.389	86.506.389
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	557.758.267	557.758.267
Phải trả bên liên quan khác	50.291.783	50.291.783
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.359.436.401</b>	<b>16.359.436.401</b>

**5.5 Các khoản phải thu khác**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án ĐT	60.985.023.157	69.080.069.797
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	70.188.090.128	46.853.361.237
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.597.500.000	4.617.500.000
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	446.696.150	3.532.890.411
<b>Tổng cộng</b>	<b>133.217.309.435</b>	<b>124.083.821.445</b>

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**5.6 Hàng tồn kho:**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC tồn kho	2.812.192.055	3.133.193.275
Công trình Tây Hồ Park View	210.883.836.886	225.483.824.492
Chi phí sản xuất dở dang của các hợp đồng xây lắp	81.744.657.565	80.303.967.473
<b>Tổng cộng</b>	<b>295.440.686.507</b>	<b>308.920.985.240</b>

**5.7 Chi phí xây dựng dở dang các dự án đầu tư:**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Tây Hồ Park View		7.696.528.880
Nhà hàng Madam Sen	6.366.944.507	
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	428.973.019.190	386.370.836.872
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	73.611.331.928	62.114.757.628
Dự án Thủy điện Thác Ba	-	
Dự án Thủy điện Đức Hạnh	53.956.797.234	53.387.247.399
Dự án Thủy điện La Ngâu	50.722.891.249	48.739.549.748
Dự án Sapa resort		200.479.767
Dự án Sapa Hotel	20.789.214.797	20.614.347.084
Dự án TTTM Kim Thành	28.793.049.795	28.390.043.992
Dự án tòa nhà Nha trang Complex	121.160.522.537	119.348.807.816
Dự án khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	784.373.771.237	726.862.599.186
<b>Tổng cộng</b>		



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**5.8 Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư 30/06/2020	496.081.576.174	37.957.284.356	13.150.595.572	738.747.690	930.676.378	548.858.880.170
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Giảm trong kỳ</b>						
Thanh lý	-	-	497.805.405	-	-	497.805.405
Góp vốn	-	-	497.805.405	-	-	497.805.405
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2020	496.081.576.174	37.957.284.356	12.652.790.167	738.747.690	930.676.378	548.361.074.765
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Số dư 30/06/2020	33.905.950.896	2.899.300.684	6.958.795.691	688.217.268	930.676.378	45.382.940.917
Tăng trong kỳ	4.933.179.115	633.375.079	401.986.107	25.119.581	-	5.993.659.882
Khấu hao	4.933.179.115	633.375.079	401.986.107	25.119.581	-	5.993.659.882
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Giảm trong kỳ</b>						
Góp vốn	-	-	497.805.405	-	-	497.805.405
Thanh lý	-	-	497.805.405	-	-	497.805.405
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2020	38.839.130.011	3.532.675.763	6.862.976.393	713.336.849	930.676.378	50.878.795.394
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại 31/06/2020	462.175.625.278	35.057.983.672	6.191.799.881	50.530.422	-	503.475.939.253
Tại 30/09/2020	457.242.446.163	34.424.608.593	5.789.813.774	25.410.841	-	497.482.279.371

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**5.9 Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền SD đất và TSVH khác	Phần mềm máy tính	Thương hiệu	Tổng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư 30/06/2020	17.280.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư 30/09/2020	17.280.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
<b>Hao mòn lũy kế</b>				
Số dư 30/06/2020	3.003.173.263	117.500.010	200.000.000	3.320.673.273
Tăng trong kỳ	86.400.000	11.750.001	-	98.150.001
Khấu hao	86.400.000	11.750.001	-	98.150.001
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư 30/09/2020	3.089.573.263	129.250.011	200.000.000	3.418.823.274
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư 30/06/2020	14.276.826.737	352.499.990	-	14.629.326.727
Số dư 30/09/2020	14.190.426.737	340.749.989	-	14.531.176.726

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
<b><u>Nguyên giá</u></b>			
Tại ngày 30/06/2020	40.851.250.665	1.325.696.427	42.176.947.092
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			-
Tại ngày 30/09/2020	40.851.250.665	1.325.696.427	42.176.947.092
<b><u>Giá trị hao mòn</u></b>			
Tại ngày 30/06/2020	16.330.973.525	1.325.696.427	17.656.669.952
Khấu hao tăng trong kỳ	388.942.469		388.942.469
Khấu hao giảm trong kỳ			-
Tại ngày 30/09/2020	16.719.915.994	1.325.696.427	18.045.612.421
<b><u>Giá trị còn lại</u></b>			
Tại ngày 30/06/2020	24.520.277.140	-	24.520.277.140
Tại ngày 30/09/2020	24.131.334.672	-	24.131.334.672



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**5.11 Chi phí trả trước**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng trả trước liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.396.816.256	1.593.659.212
Thuế TNDN tạm nộp		397.282.924
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	1.062.036.801
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.396.816.256</b>	<b>3.052.978.937</b>
<b>Dài hạn</b>		
CPGPMB dự án E2 được khấu trừ vào tiền thuê đất		956.831.653
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ và chi phí khác	8.795.988.980	11.303.817.756
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.795.988.980</b>	<b>12.260.649.409</b>

**5.12 Vay và nợ thuê tài chính**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn Ông Trần Minh Sơn	157.000.000.000	157.000.000.000
Vay ngắn hạn Cty CP ĐT và QLBD&S Thăng Long	207.978.084.152	147.577.737.988
<b>Tổng cộng</b>	<b>364.978.084.152</b>	<b>304.577.737.988</b>

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Phải trả người bán liên quan hoạt động dự án đầu tư	140.141.421.472	181.292.318.368
Công ty CP Đầu tư Việt San	130.927.977.992	132.262.894.107
Phải trả các khách hàng dự án khác	9.213.443.480	49.029.424.261
- Phải trả thầu phụ các hợp đồng xây lắp có điều kiện (*)	130.835.611.645	139.985.152.947
- Phải trả liên quan đến các hợp đồng xây lắp khác	73.824.278.226	77.110.930.327
- Các nhà cung cấp khác	658.866.445	10.999.407.041
<b>Tổng cộng</b>	<b>345.460.177.788</b>	<b>409.387.808.683</b>

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

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

	30/09/2020 VND	01/01/2019 VND
<b>Trong đó phải trả các bên liên quan:</b>		
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty CP Constrexim Đông Đô	7.668.663.088	7.668.663.088
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	818.336.344	818.336.344
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	1.840.140.177	3.834.622.623
Bên liên quan khác	1.935.071.339	1.935.071.339
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.523.322.249</b>	<b>18.517.804.695</b>

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Tạm ứng cho các công trình xây lắp	62.490.189.370	56.850.617.003
Tạm ứng cho các hoạt động khác	8.144.052.455	3.645.444.935
Tạm ứng từ khách hàng mua bất động sản	-	53.092.059.229
<b>Tổng cộng</b>	<b>70.634.241.825</b>	<b>113.588.121.167</b>

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.271.383.776)	53.660.368.421
Thuế thu nhập cá nhân, khác	4.665.037.480	139.837.923
Thuế GTGT	372.934.632	1.348.003.910
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.558.783.730	3.571.253.826
<b>Tổng</b>	<b>9.325.372.066</b>	<b>58.719.464.080</b>

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí phải trả cho các hợp đồng thi công xây lắp	19.925.531.339	58.040.429.220
Chi phí phải trả cho các dự án	181.030.078.222	264.726.323.738
Chi phí phải trả khác	54.082.891.515	16.323.991.443
<b>Tổng</b>	<b>255.038.501.076</b>	<b>339.090.744.401</b>



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**5.17 Chi phí phải trả dài hạn**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
CP phải trả Dự án Yên Hòa	17.021.511.710	17.021.511.710
Quỹ trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
CP phải trả dài hạn khác	44.473.750	44.473.750
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.357.599.770</b>	<b>17.357.599.770</b>

**5.18 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa		23.017.807.009
Kinh phí bảo trì căn hộ của Dự án Tây Hồ Park View	41.916.564.825	14.427.141.048
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP	6.789.471.447	5.294.511.588
Phải trả cá nhân mua BĐS theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng	4.208.632.242	4.208.632.242
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.235.973.057	2.281.673.057
Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty CP Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Các khoản phải trả khác	67.615.178.237	14.247.331.183
<b>Tổng cộng</b>	<b>124.565.819.808</b>	<b>65.277.096.127</b>

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn và dài hạn bao gồm các khoản tiền thuê ứng trước của khách hàng để thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh.

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

**a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-
<b>Tổng</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>789.072.760.000</b>

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

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu năm	789,072,760,000	789,072,760,000
Vốn góp tại ngày cuối năm	789,072,760,000	789,072,760,000

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

Tầng 2 nhà HH2-KĐT Yên Hòa-Đường Dương Đình Nghệ-Phường Yên Hòa-Quận Cầu Giấy –Hà Nội

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

**c. Cổ phiếu**

	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	<b>78,907,276</b>	<b>78,907,276</b>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	78,907,276	78,907,276
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</i>	78,907,276	78,907,276
<i>Số lượng cổ phiếu đang niêm yết</i>	78,907,276	78,907,276

**d. Các quỹ**

	<b>30/06/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Quỹ đầu tư phát triển	104,636,382	104,636,382
Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	-
<b>Tổng</b>	<b>104,636,382</b>	<b>104,636,382</b>



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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

Mẫu B 09-DN

**Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**d. Biến động của Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư 01/01/2019</b>	<b>263.538.000.000</b>	<b>145.449.726.225</b>	<b>19.002.003.506</b>	<b>4.796.179.807</b>	<b>356.394.189.865</b>	<b>14.701.482.220</b>	<b>803.881.581.623</b>
Tăng trong năm	525.534.760.000	(145.449.726.225)	(18.897.367.124)	(4.796.179.807)	(155.317.835.016)	(44.130.788)	201.073.651.828
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	201.073.651.828	(44.130.788)	201.029.521.040
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần	525.534.760.000	(145.449.726.225)	(18.897.367.124)	(4.796.179.807)	(356.391.486.844)	-	-
<b>Số dư 31/12/2019</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>-</b>	<b>104.636.382</b>	<b>-</b>	<b>201.076.354.849</b>	<b>14.657.351.432</b>	<b>1.004.911.102.663</b>
<b>Số dư 01/01/2020</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>-</b>	<b>104.636.382</b>	<b>-</b>	<b>201.076.354.849</b>	<b>14.657.351.432</b>	<b>1.004.911.102.663</b>
Tăng trong năm	-	-	-	-	309.149.047	(8.642.362)	300.506.685
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	309.149.047	(8.642.362)	300.506.685
<b>Số dư 30/09/2020</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>-</b>	<b>104.636.382</b>	<b>-</b>	<b>201.385.503.896</b>	<b>14.648.709.070</b>	<b>1.005.211.609.348</b>

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

	<b>Quý 3/2020</b>	<b>Quý 3/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu bán hàng hóa		
Doanh thu xây dựng	-	122.049.410.909
Doanh thu dịch vụ, khác	13.233.227.823	17.269.271.313
Doanh thu bất động sản	15.688.870.313	76.072.946.445
<b>Tổng cộng</b>	<b>28.922.098.136</b>	<b>215.391.628.667</b>

**5.22 Giá vốn hàng bán**

	<b>Quý 3/2020</b>	<b>Quý 3/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn bán hàng hóa		
Giá vốn xây dựng	-	115.719.687.181
Giá vốn dịch vụ, khác	14.320.729.145	11.486.725.800
Giá vốn bất động sản	10.814.523.631	35.856.612.043
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.135.252.776</b>	<b>163.063.025.024</b>

**5.23 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Quý 3/2020</b>	<b>Quý 3/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền gửi	2.951.779.156	31.233.315
Doanh thu chuyển nhượng cổ phần, vốn góp		26.446.720.157
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.951.779.156</b>	<b>26.477.953.472</b>

**5.24 Chi phí tài chính**

	<b>Quý 2/2020</b>	<b>Quý 2/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**5.25 Chi phí bán hàng và CP QLDN**

	<b>Quý 3/2020</b>	<b>Quý 3/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí bán hàng	885.277.863	1.675.587.605
Chi phí quản lý	8.912.695.192	14.590.587.339
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.797.973.055</b>	<b>16.266.174.944</b>



**5.26 Thu nhập khác**

	<b>Quý 3/2020</b>	<b>Quý 3/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập khác	215.543.655	6.844.408
<b>Tổng cộng</b>	<b>215.543.655</b>	<b>6.844.408</b>

**5.27 Chi phí khác**

	<b>Quý 3/2020</b>	<b>Quý 3/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí khác	42.967.384	46.975.558
<b>Tổng cộng</b>	<b>42.967.384</b>	<b>46.975.558</b>

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

	<b>Quý 2/2020</b>	<b>Quý 2/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(2.886.772.268)</b>	<b>62.500.251.021</b>
Thuế TNDN hoãn lại		
Thu nhập chịu thuế TNDN		66.275.213.455
<b>Thuế suất</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>13.255.042.691</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Giám đốc Tổng Công ty nhận định, trên khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh từ sau ngày kết thúc niên độ kế toán đến ngày phát hành báo cáo cần thuyết minh hoặc điều chỉnh trên Báo cáo tài chính này.

**6.2 Số liệu so sánh**

Là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2020.

  
Đỗ Quốc Việt  
Người lập/Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
Hoàng Thị Hương Lan  
Trưởng phòng Tài chính kế toán