

Số: 108 /CV-CTX-KHTC
V/v: CBTT BCTC năm 2016

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2017

**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
2. Mã chứng khoán: **CTX**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 36 - Tòa nhà Keangnam Landmark 72, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
4. Điện thoại : (04) 6281.2000 Fax: (04) 3782.0176
5. Người thực hiện công bố thông tin:
Ông: Trần Anh Hải Chức vụ: Kế toán trưởng
6. Nội dung thông tin công bố:
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2016 của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 28/04/2017 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT theo phương pháp gián tiếp, TMBCTC.
7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ BCTC: <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:
- BCTC riêng, hợp nhất năm 2016;
 - Giải trình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban TGD, HDQT, BKS;
- Lưu KH-TC, VT.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN



**KẾ TOÁN TRƯỞNG
TRẦN ANH HẢI**

**Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và
Thương mại Việt Nam**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
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 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 60

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

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 và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103017485 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 8 được cấp ngày 15 tháng 3 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm 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 Kinh doanh.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần gần nhất, Tổng Công ty đăng ký địa chỉ trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở chính của Tổng Công ty hiện nay là tầng 2, chung cư HH2 Yên Hòa, 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. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Lô 103, đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
3. 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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên	
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Trần Khanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Đinh Trần Quân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban	
Ông Trần Anh Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Tiên Long	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Trần Anh Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Hưng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
		Miễn nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2017
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2016
Ông Đinh Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2016
Ông Đỗ Quang Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2016

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 đến ngày 4 tháng 3 năm 2016 là Ông Nguyễn Hưng, và từ ngày 5 tháng 3 năm 2016 đến ngày lập báo cáo này là Ông Phan Minh Tuấn, Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Phan Minh Tuấn đã ủy quyền cho Ông Đỗ Quốc Việt ký báo cáo tài chính của Tổng Công ty theo giấy ủy quyền số 10/UQ-CTX-BTGD ngày 30 tháng 3 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng Công ty.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

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 ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 các 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Quốc Việt
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Số tham chiếu: 60997101/18490268-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của 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 ("Tổng Công ty") và các công ty con được lập ngày 28 tháng 4 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 và các công ty con theo các 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 kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con. 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 bằng 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 để 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 các 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.

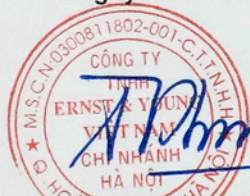
Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính hợp nhất đến các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty chưa thanh toán cho ngân hàng các khoản gốc vay và lãi vay quá hạn với số tiền lần lượt là 278,8 tỷ VND và 16,8 tỷ VND. Các thông tin này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Tổng Công ty.
- Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày 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 cố định hữu hình dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ("UBND TP Hà Nội") ban hành ngày 31 tháng 8 năm 2006. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND TP Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi đối với báo cáo tài chính hợp nhất không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3069-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2016

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.566.661.039.615	1.271.035.248.806
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	313.949.590.479	34.543.336.964
111	1. Tiền		23.949.590.479	15.489.968.452
112	2. Các khoản tương đương tiền		290.000.000.000	19.053.368.512
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	1.066.045.251	2.455.336.251
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.549.370.051	11.472.693.051
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.483.324.800)	(9.017.356.800)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		494.470.179.462	618.228.956.662
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	335.971.278.071	462.863.663.757
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	117.975.521.969	151.659.893.138
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	11.854.361.269	11.854.361.269
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	153.381.554.588	117.379.383.271
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(124.712.536.435)	(125.528.344.773)
140	IV. Hàng tồn kho	10	699.632.586.995	563.802.894.122
141	1. Hàng tồn kho		699.632.586.995	563.836.461.122
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(33.567.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		57.542.637.428	52.004.724.807
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		66.889.649	171.982.378
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	57.139.672.721	49.570.185.999
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	336.075.058	2.262.556.430
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		781.353.836.764	868.190.112.866
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.589.050.141	4.593.800.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	3.589.050.141	4.593.800.000
220	II. Tài sản cố định		37.725.398.115	41.736.085.079
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	22.314.765.094	26.005.116.630
222	Nguyên giá		47.647.321.962	50.041.967.457
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(25.332.556.868)	(24.036.850.827)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	15.410.633.021	15.730.968.449
228	Nguyên giá		17.480.000.000	17.480.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.069.366.979)	(1.749.031.551)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	6.710.334.221	9.708.535.859
231	1. Nguyên giá		12.198.949.502	15.823.367.194
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.488.615.281)	(6.114.831.335)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		702.153.213.980	684.949.116.619
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	235.270.249.587	356.834.304.768
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	466.882.964.393	328.114.811.851
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	27.572.858.752	122.681.097.717
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.2.1	15.359.960.051	107.656.089.016
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2.2	13.612.898.701	15.525.008.701
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.400.000.000)	(500.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.602.981.555	4.521.477.592
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.602.981.555	4.521.477.592
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.348.014.876.379	2.139.225.361.672

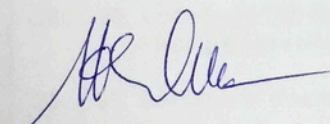
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016


B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.783.646.729.380	1.581.811.672.349
310	I. Nợ ngắn hạn		1.280.240.972.482	1.198.322.679.298
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	559.204.254.733	484.852.525.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	117.055.692.385	174.980.088.575
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	14.208.834.966	6.072.780.764
314	4. Phải trả người lao động		3.791.692.319	1.371.582.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	116.330.821.710	114.327.954.845
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	311.747.461	530.234.351
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	90.158.547.082	95.675.304.477
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	379.147.025.388	319.843.751.836
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.356.438	668.456.436
330	II. Nợ dài hạn		503.405.756.898	383.488.993.051
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	21.884.747.863	20.957.704.990
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	9.443.522.939	9.515.579.709
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	471.252.544.825	353.015.708.352
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	824.941.271	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		564.368.146.999	557.413.689.323
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	564.368.146.999	557.413.689.323
411	1. Vốn cổ phần đã góp		263.538.000.000	263.538.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		145.449.726.225	145.449.726.225
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.002.003.506	19.002.003.506
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	4.796.179.807
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		116.734.934.986	110.723.706.237
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		110.723.706.237	92.658.837.396
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		6.011.228.749	18.064.868.841
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		14.847.302.475	13.904.073.548
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.348.014.876.379	2.139.225.361.672


Người lập
Hoàng Thị Hương Lan


Kế toán trưởng
Trần Anh Hải


Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

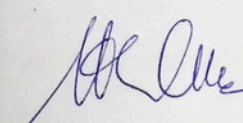
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016


B02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

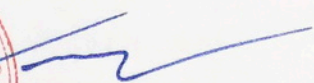
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	287.295.601.325	329.116.130.951
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	287.295.601.325	329.116.130.951
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(219.177.267.064)	(296.934.359.274)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		68.118.334.261	32.181.771.677
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	1.971.319.750	3.493.704.270
22	7. Chi phí tài chính	28	(40.539.703.311)	(13.261.830.366)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.650.463.311)	(10.918.178.107)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	5.2.1	(531.128.965)	218.771.810
25	9. Chi phí bán hàng		-	(8.363.636)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(5.090.852.034)	(24.132.258.392)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		23.927.969.701	(1.508.204.637)
31	12. Thu nhập khác	30	4.809.998.858	26.140.937.929
32	13. Chi phí khác	30	(10.968.487.387)	(549.855.155)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	30	(6.158.488.529)	25.591.082.774
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.769.481.172	24.082.878.137
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(10.090.082.225)	(6.056.738.732)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.3	(824.941.271)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.854.457.676	18.026.139.405
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	24.1	6.011.228.749	18.064.868.841
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	843.228.927	(38.729.436)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	228	685
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	228	685

T.Ư. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC


Người lập
Hoàng Thị Hương Lan


Kế toán trưởng
Trần Anh Hải




Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		17.769.481.172	24.082.878.137
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.501.297.163	4.203.363.829
03	Các khoản dự phòng		84.191.662	632.488.187
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		22.484.544.976	(3.304.849.982)
06	Chi phí lãi vay	28	11.650.463.311	10.918.178.107
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		54.489.978.284	36.532.058.278
09	Giảm các khoản phải thu		121.041.023.080	143.026.077.627
10	Tăng hàng tồn kho		(13.076.235.025)	(57.688.334.028)
11	Giảm các khoản phải trả		(25.309.835.335)	(239.735.604.273)
12	Giảm chi phí trả trước		1.023.588.766	5.835.207.465
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.618.310.985)	(25.803.171.199)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.973.714)	(8.935.559.621)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(636.100.000)	(1.086.299.918)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		127.901.135.071	(147.855.625.669)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(101.287.298.441)	(88.554.106.529)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		6.836.167.261	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.769.597.000	1.111.355.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		66.486.110.000	2.738.823.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		234.817.599	1.042.218.913
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(25.960.606.581)	(83.661.709.616)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		218.660.110.025	825.393.231.505
34	Tiền trả nợ gốc vay		(41.120.000.000)	(645.199.628.601)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(74.385.000)	(146.861.700)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		177.465.725.025	180.046.741.204

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

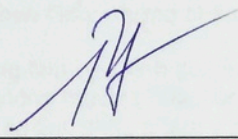
B03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		279.406.253.515	(51.470.594.081)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		34.543.336.964	86.013.931.045
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	313.949.590.479	34.543.336.964



Người lập
Hoàng Thị Hương Lan



Kế toán trưởng
Trần Anh Hải



T.Ư. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC

Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 0103017485 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 8 được cấp ngày 15 tháng 3 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm 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 kinh doanh.

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 và các công ty con có thể kéo dài hơn 12 tháng, tùy thuộc vào tính chất, phạm vi của các dự án bất động sản và hợp đồng xây dựng mà Tổng Công ty và các công ty con thực hiện.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần gần nhất, Tổng Công ty đăng ký địa chỉ trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở chính của Tổng Công ty hiện nay là tầng 2, chung cư HH2 Yên Hòa, 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. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Lô 103, đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
3. 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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 150 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 174 người).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Tổng Công ty</i>	<i>Quyền biểu quyết của Tổng Công ty</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
1	Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	100	100	▶ Thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	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 các tòa nhà chung cư, quản lý bất động sản đầu tư và cho thuê văn phòng
3	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
4	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	▶ Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Số 38 Trần Nhật Duật, thành phố Nha Trang, phường Phước Hòa, tỉnh Khánh Hòa	94	94	▶ Phát triển dự án bất động sản
6	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Số 38 Trần Nhật Duật, thành phố Nha Trang, phường Phước Hòa, tỉnh Khánh Hòa	89	89	▶ Phát triển dự án bất động sản
7	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	▶ Xây dựng công trình và phát triển dự án thủy điện
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	100	100	▶ Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
9	Công ty Cổ phần Dự án du lịch Quảng Nam	Phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	99,36	99,36	▶ Phát triển dự án bất động sản
10	Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba (*)	238/11 Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	100	100	▶ Phát triển dự án bất động sản

(*) Công ty TNHH Nhà máy Thủy điện Thác Ba được thành lập bởi Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3401133034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 19 tháng 8 năm 2016.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty chưa thanh toán cho ngân hàng các khoản gốc vay đã đáo hạn và lãi vay quá hạn với số tiền lần lượt là 278,8 tỷ đồng và 16,8 tỷ đồng như đã trình bày trong Thuyết minh số 23 và Thuyết minh số 20.

Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty đã xây dựng kế hoạch tài chính để thanh toán hoặc xin gia hạn các khoản nợ đến hạn trả của Tổng Công ty. Trên cơ sở đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty và các công ty con là VND.

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm 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 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 không kiểm soát 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 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.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản mua để bán, bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp.

Hàng hóa bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của các bất động sản mua để bán bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Giá thành của các bất động sản tự phát triển để bán, bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu chí hợp lý.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty và các công ty con dự kiến khó có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn của các cổ đông vào các công ty con của Tổng Công ty được ghi nhận là tài sản cố định vô hình với nguyên giá được xác định dựa trên thỏa thuận góp vốn giữa các cổ đông.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao và hao mòn tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn	47 năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 35 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không được tính hao mòn.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *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 hao mòn 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 hợp nhất 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 hợp nhất trong năm 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.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian của các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản cố định không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Mua tài sản

Tổng Công ty mua các công ty con sở hữu bất động sản hoặc các tài sản khác. Tại thời điểm mua, Tổng Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản/tài sản được mua. Cụ thể hơn, Tổng Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tổng Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tổng Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tổng Công ty và các công ty con từ được hơn 12 tháng cho đến cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm lên trong khoản trích trước này, ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động, sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ Luật Lao động.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các khoản dự phòng

Tổng Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tổng Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tổng Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty và các công ty con mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty và các công ty con thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc năm kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Tổng Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty và các công ty con theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty và các công ty con.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng, bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán hàng, bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa và bất động sản đã được chuyển sang cho người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa và bất động sản, và khả năng thu hồi giá bán bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty và các công ty con được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản mua để chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp đến việc mua bất động sản.

Giá vốn bất động sản tự xây dựng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng và hoàn thiện bất động sản; và
- ▶ Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng, chi phí tư vấn, chi phí quản lý chung v.v.).

3.20 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng đã thực hiện thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được khách hàng xác nhận trong năm thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào 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 là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tổng Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tổng Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập hoặc Tổng Công ty và các công ty con được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.748.649.763	1.768.825.579
Tiền gửi ngân hàng	22.200.940.716	13.721.142.873
Các khoản tương đương tiền (*)	290.000.000.000	19.053.368.512
TỔNG CỘNG	<u>313.949.590.479</u>	<u>34.543.336.964</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu khí Việt Nam ("PG Bank") và được hưởng lãi suất 5%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, tài khoản tiền gửi này của Tổng Công ty đang bị phong tỏa và Tổng Công ty chỉ được sử dụng tiền gửi trong tài khoản khi hoàn tất thủ tục thay đổi tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất sang cho bên mua, và bên mua và PG Bank đã hoàn tất thủ tục ký hợp đồng thế chấp nhà đất qua công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đối với các bất động sản trong Dự án Olalani được chuyển nhượng sang cho bên mua.

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	173.348.500.000	825.393.231.505
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(41.120.000.000)	(645.199.628.601)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Constrexim Việt Séc	5.600	862.400.000	(*)	-	5.600	862.400.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam	-	-	-	-	212.330	1.923.323.000	573.291.000	(1.350.032.000)
Công ty Cổ phần Cáp và Vật liệu Viễn thông	-	-	-	-	96.000	7.000.000.000	816.000.000	(6.184.000.000)
Các cổ phiếu khác		1.686.970.051	203.645.251	(1.483.324.800)		1.686.970.051	203.645.251	(1.483.324.800)
TỔNG CỘNG		2.549.370.051	203.645.251	(1.483.324.800)		11.472.693.051	1.592.936.251	(9.017.356.800)

(*) 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.

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Tỷ lệ sở hữu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28%	28%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	-	40%

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đầu tư		Phản lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua			Thanh lý khoản đầu tư	Giá trị ghi sổ		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số đầu năm	Phản lũy kế lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết trong năm		Số cuối năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
				Phản lũy kế lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết trong năm	Cổ tức được chia				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000	524.962.619	-	-	524.962.619	-	1.524.962.619	1.524.962.619
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	1.000.000.000	(221.253.459)	-	-	(221.253.459)	-	778.746.541	778.746.541
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	1.800.000.000	475.299.814	-	-	475.299.814	-	2.275.299.814	2.275.299.814
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	2.700.000.000	(581.393.367)	(531.128.965)	-	(1.112.522.332)	-	1.587.477.668	2.118.606.633
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	3.000.000.000	504.903.735	-	-	504.903.735	-	3.504.903.735	3.504.903.735
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	5.000.000.000	688.569.674	-	-	688.569.674	-	5.688.569.674	5.688.569.674
Công ty Cổ phần Đức Tân Long Constrexim	18.433.412.413	18.433.412.413	(18.433.412.413)	-	-	(18.433.412.413)	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân (*)	-	91.765.000.000	-	-	-	-	91.765.000.000	-	91.765.000.000
TỔNG CỘNG	32.933.412.413	124.698.412.413	(17.042.323.397)	(531.128.965)	-	(17.573.452.362)	91.765.000.000	15.359.960.051	107.656.089.016

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các công ty liên kết với số tiền là 3.932.770.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 3.932.770.000 VND).

(*) Trong năm, Tổng Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 3.670.600 cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân cho các đối tác với tổng giá trị chuyển nhượng là 63,4 tỷ đồng.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150.000	5,00	1.500.000.000	341.211	11,37	3.412.110.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	276.570	18,44	2.765.700.000	276.570	18,44	2.765.700.000
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	192.000	12,00	1.920.000.000	192.000	12,00	1.920.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	180.000	6,69	1.800.000.000	180.000	6,69	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97.938	5,00	979.383.081	97.938	5,00	979.383.081
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69.000	7,04	690.000.000	69.000	7,04	690.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	66.000	1,73	660.000.000	66.000	1,73	660.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	62.500	5,90	625.000.000	62.500	0,89	625.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54.995	3,44	549.950.000	54.995	3,44	549.950.000
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50.000	5,00	500.000.000	50.000	5,00	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50.000	2,00	500.000.000	50.000	2,00	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45.000	5,00	450.000.000	45.000	5,00	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	40.000	2,00	400.000.000	40.000	2,00	400.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	27.287	4,70	272.865.620	27.287	4,70	272.865.620
TỔNG CỘNG			13.612.898.701			15.525.008.701
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác			(1.400.000.000)			(500.000.000)

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 6.907.400.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 6.907.400.000 VND).

Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác này do không có đủ thông tin cần thiết và cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ khách hàng	319.956.765.451	446.780.097.641
- Công ty Cổ phần PVI	-	69.805.146.500
- Công ty Cổ phần Xi măng Bút sơn	62.377.877.988	62.377.877.988
- Viễn thông Bắc Ninh	45.676.680.111	49.809.680.111
- Các khách hàng khác	211.902.207.352	264.787.393.042
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	16.014.512.620	16.083.566.116
TỔNG CỘNG	<u>335.971.278.071</u>	<u>462.863.663.757</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(75.726.064.766)	(72.565.197.185)

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	72.565.197.185	72.630.197.185
Trích lập trong năm	3.160.867.581	-
Hoàn nhập trong năm	-	(65.000.000)
Số dư cuối năm	<u>75.726.064.766</u>	<u>72.565.197.185</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan</i>	(16.014.512.620)	(16.014.512.620)
<i>Dự phòng phải thu khó đòi từ các đối tượng khác</i>	(59.711.552.146)	(56.550.684.565)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	84.665.070.846	118.459.131.618
- Công ty Cổ phần Constrexim 16	14.217.553.004	14.217.553.004
- Trả trước các đối tượng khác	70.447.517.842	104.241.578.614
Trả trước cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	33.310.451.123	33.200.761.520
TỔNG CỘNG	<u>117.975.521.969</u>	<u>151.659.893.138</u>
Dự phòng trả trước khó đòi	(25.112.958.338)	(28.671.128.338)

Chi tiết dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	28.671.128.338	28.671.128.338
Hoàn nhập trong năm	(3.558.170.000)	-
Số dư cuối năm	<u>25.112.958.338</u>	<u>28.671.128.338</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng trả trước khó đòi từ các bên liên quan</i>	(14.985.467.938)	(17.807.467.938)
<i>Dự phòng trả trước khó đòi từ các đối tượng khác</i>	(10.127.490.400)	(10.863.660.400)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	10.556.368.919	10.556.368.919
Phải thu về cho vay đối tượng khác	1.297.992.350	1.297.992.350
TỔNG CỘNG	<u>11.854.361.269</u>	<u>11.854.361.269</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	98.750.665.915	82.345.671.267
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	32.626.566.415	18.834.718.866
Phải thu khoản tạm ứng cho cá nhân đã nghỉ việc	9.695.799.304	2.685.241.934
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	5.620.099.000	7.984.999.000
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.617.500.000	1.617.500.000
Phải thu trước cổ phần hóa	1.614.962.676	1.614.962.676
Phải thu lãi tiền gửi	1.248.611.111	-
Phải thu khác	2.207.350.167	2.296.289.528
	<u>153.381.554.588</u>	<u>117.379.383.271</u>
Dài hạn		
Ký quỹ tại ngân hàng để thực hiện dự án	-	1.134.800.000
Ký quỹ thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam	3.450.000.000	3.450.000.000
Ký quỹ dài hạn khác	139.050.141	9.000.000
	<u>3.589.050.141</u>	<u>4.593.800.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>156.970.604.729</u>	<u>121.973.183.271</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	156.133.104.729	121.135.683.271
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	837.500.000	837.500.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(23.873.513.331)	(24.292.019.250)
Chi tiết dự phòng các phải thu ngắn hạn khác khó đòi như sau:		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	24.292.019.250	24.393.816.063
Hoàn nhập trong năm	(418.505.919)	(101.796.813)
Số dư cuối năm	<u>23.873.513.331</u>	<u>24.292.019.250</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

9. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu và tạm ứng quá hạn thanh toán của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	76.321.663.831	595.599.065	73.160.796.250	595.599.065
Trả trước cho người bán ngắn hạn	25.112.958.338	-	30.921.460.357	2.250.332.019
Các khoản tạm ứng nội bộ	20.598.070.548	-	21.016.576.467	-
Các khoản phải thu khác	3.276.464.583	1.021.800	3.276.464.583	1.021.800
TỔNG CỘNG	125.309.157.300	596.620.865	128.375.297.657	2.846.952.884

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản				
Bất động sản thuộc Dự án Olalani	-	-	208.506.670.286	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản				
Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex	214.022.285.526	-	89.789.795.377	-
Dự án Tây Hồ Park View	216.537.513.146	-	-	-
Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ	134.815.566.814	-	129.488.601.919	-
Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	91.034.877.827	-	87.628.255.542	-
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	1.361.764.986	-	1.361.764.986	-
Hàng hóa	-	-	33.567.000	(33.567.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hợp đồng xây lắp				
Các hợp đồng xây dựng	41.860.578.696	-	47.027.806.012	-
TỔNG CỘNG	699.632.586.995	-	563.836.461.122	(33.567.000)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Giá trị lợi thế doanh nghiệp xác định khi tiến hành cổ phần hóa Tổng Công ty (*)	1.537.500.000	2.887.500.000
Công cụ, dụng cụ	611.492.217	330.720.357
Chi phí thiết bị và sửa chữa lớn văn phòng	985.157.367	663.631.749
Chi phí trả trước dài hạn khác	468.831.971	639.625.486
TỔNG CỘNG	<u>3.602.981.555</u>	<u>4.521.477.592</u>

(*) Theo Quyết định số 1207/QĐ - BXD ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 22 tháng 8 năm 2006 về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (tên của Tổng Công ty trước khi hoàn thành cổ phần hóa), giá trị lợi thế doanh nghiệp đã được định giá với số tiền là 9.000.000.000 đồng và được phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian là 10 năm.

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho tiền ứng trước của khách hàng mua bất động sản	-	1.767.783.811
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	47.056.029	313.642.073
Các khoản khác phải thu Nhà nước	289.019.029	181.130.546
TỔNG CỘNG	<u>336.075.058</u>	<u>2.262.556.430</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	27.529.329.836	6.350.197.510	14.776.777.266	656.411.249	729.251.596	50.041.967.457
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	3.624.417.692	-	-	-	-	3.624.417.692
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.757.531.055)	-	-	(2.757.531.055)
Giảm khác	(3.261.532.132)	-	-	-	-	(3.261.532.132)
Số dư cuối năm	27.892.215.396	6.350.197.510	12.019.246.211	656.411.249	729.251.596	47.647.321.962
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.173.637.098	135.197.510	4.191.309.029	461.420.319	729.251.596	10.690.815.552
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	9.876.328.425	3.219.967.958	9.613.204.733	598.098.115	729.251.596	24.036.850.827
Khấu hao trong năm	1.013.411.784	698.793.320	1.421.930.546	28.676.276	-	3.162.811.926
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	1.387.639.618	-	-	-	-	1.387.639.618
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.148.971.273)	-	-	(1.148.971.273)
Giảm khác	(2.105.774.230)	-	-	-	-	(2.105.774.230)
Số dư cuối năm	10.171.605.597	3.918.761.278	9.886.164.006	626.774.391	729.251.596	25.332.556.868
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	17.653.001.411	3.130.229.552	5.163.572.533	58.313.134	-	26.005.116.630
Số dư cuối năm	17.720.609.799	2.431.436.232	2.133.082.205	29.636.858	-	22.314.765.094

Bao gồm trong 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 tháng 12 năm 2016 là 6,27 tỷ đồng. Các tài sản này đã được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản cố định và trích khấu hao trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân 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 khu 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. Như được trình bày tại Thuyết minh số 36, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao các tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT4-5, CT6 và HH1 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 7,92 tỷ đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản cố định của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Quyền sử dụng đất lâu dài	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	<u>15.280.000.000</u>	<u>2.000.000.000</u>	<u>200.000.000</u>	<u>17.480.000.000</u>
Số dư cuối năm	<u>15.280.000.000</u>	<u>2.000.000.000</u>	<u>200.000.000</u>	<u>17.480.000.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	1.549.031.551	-	200.000.000	1.749.031.551
Hao mòn trong năm	<u>320.335.428</u>	-	-	<u>320.335.428</u>
Số dư cuối năm	<u>1.869.366.979</u>	-	<u>200.000.000</u>	<u>2.069.366.979</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>13.730.968.449</u>	<u>2.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>15.730.968.449</u>
Số dư cuối năm	<u>13.410.633.021</u>	<u>2.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>15.410.633.021</u>

Quyền sử dụng đất bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất có thời hạn đối với lô đất 7.102 m² sử dụng cho Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina ("Indochina"), một công ty con của Tổng Công ty, với thời hạn thuê là 47 năm cho đến năm 2058. Quyền sử dụng đất này là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Indochina.
- ▶ Quyền sử dụng đất lâu dài đối với lô đất 150 m² tại tổ 7, thị trấn Sapa, huyện Sapa được sử dụng để phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Indochina. Quyền sử dụng đất này là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Indochina.

Các quyền sử dụng đất này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.4).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (*)</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	14.497.670.767	1.325.696.427	15.823.367.194
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	<u>(3.624.417.692)</u>	-	<u>(3.624.417.692)</u>
Số dư cuối năm	<u>10.873.253.075</u>	<u>1.325.696.427</u>	<u>12.198.949.502</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	4.945.366.324	1.169.465.011	6.114.831.335
Khấu hao trong năm	605.192.148	156.231.416	761.423.564
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	<u>(1.387.639.618)</u>	-	<u>(1.387.639.618)</u>
Số dư cuối năm	<u>4.162.918.854</u>	<u>1.325.696.427</u>	<u>5.488.615.281</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	<u>9.552.304.443</u>	<u>156.231.416</u>	<u>9.708.535.859</u>
Số dư cuối năm	<u>6.710.334.221</u>	<u>-</u>	<u>6.710.334.221</u>

Bất động sản đầu tư 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. Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho mục đích thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất theo yêu cầu tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 5 – Bất động sản đầu tư.

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng tòa nhà hỗn hợp HH2 ký ngày 28 tháng 12 năm 2016 giữa Tổng Công ty và một đối tác, để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của hợp đồng, Tổng Công ty đã bàn giao cho đối tác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của tòa nhà hỗn hợp HH2. Các tài sản thuộc tòa nhà HH2 đang được phân loại là bất động sản đầu tư và tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 lần lượt là 6,7 tỷ đồng và 2,2 tỷ đồng.

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Tên dự án</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án toà nhà Tây Hồ Park View	-	148.068.580.937
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	91.807.358.125	91.321.691.644
Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam (*)	139.387.921.148	113.703.989.837
Dự án thủy điện Thác Ba	2.242.290.352	2.159.624.607
Các dự án khác	<u>1.832.679.962</u>	<u>1.580.417.743</u>
TỔNG CỘNG	<u>235.270.249.587</u>	<u>356.834.304.768</u>

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam được dùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Viettinbank – Chi nhánh Hoàng Mai như đã trình bày tại Thuyết minh số 23.4.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các dự án	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa (*)	306.394.577.263	169.322.058.504
Công trình thủy điện La Ngâu	51.244.931.176	50.380.559.577
Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort	46.357.848.785	46.261.720.861
Tòa nhà Nha Trang Complex (*)	28.078.428.046	27.721.788.453
Trung tâm thương mại Kim Thành	20.549.664.576	20.416.129.318
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	14.257.514.547	14.012.555.138
TỔNG CỘNG	466.882.964.393	328.114.811.851

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa và Dự án Tòa nhà Nha Trang Complex được dùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 23.4.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm 2016, Tổng Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 49,7 tỷ đồng (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 35,1 tỷ đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay riêng biệt cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 4,33% (2015: 7,52%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty và các công ty con. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tổng Công ty và các công ty con.

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

18.1 Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán ngắn hạn	296.882.676.423	217.699.722.389
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San	138.000.000.000	26.071.430.000
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Châu Á	31.978.039.156	34.978.039.156
- Các đối tượng khác	126.904.637.267	156.650.253.233
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33)	262.321.578.310	267.152.803.015
TỔNG CỘNG	559.204.254.733	484.852.525.404

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng từ khách hàng mua bất động sản	35.600.000.000	92.729.223.311
Tạm ứng cho các hợp đồng xây lắp	79.100.549.857	80.110.855.689
Tạm ứng cho các hoạt động khác	2.355.142.528	2.140.009.575
TỔNG CỘNG	117.055.692.385	174.980.088.575

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.854.317.771	8.055.712.370	(12.973.714)	13.897.056.427
Thuế giá trị gia tăng	-	5.199.769.188	(5.187.921.082)	11.848.106
Thuế thu nhập cá nhân	53.647.115	197.333.309	(159.667.061)	91.313.363
Các loại thuế khác	164.815.878	48.705.421	(4.904.229)	208.617.070
TỔNG CỘNG	6.072.780.764	13.501.520.288	(5.365.466.086)	14.208.834.966
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu/(bù trừ) trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	49.570.185.999	7.569.486.722	-	57.139.672.721
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho tiền ứng trước của khách hàng mua bất động sản	1.767.783.811	(1.767.783.811)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	313.642.073	(266.586.044)	-	47.056.029
Các loại thuế khác	181.130.546	107.888.483	-	289.019.029
TỔNG CỘNG	51.832.742.429	5.643.005.350	-	57.475.747.779

Tổng Công ty đã căn trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế trong các năm 2006 và 2007 với cùng một số tiền là 29.651.015.288 VND với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế cho cả hai năm 2005 và năm 2006 theo Biên bản thanh tra việc chấp hành pháp luật thuế năm 2005 do đoàn thanh tra của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 27 tháng 6 năm 2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 25 tháng 10 năm 2007, do Cục thuế thành phố Hà Nội đã thay đổi cách quyết toán thuế giữa quyết toán thuế theo tờ khai và quyết toán thuế theo báo cáo tài chính. Tổng Công ty đã kê khai khoản thuế nộp thừa này trong tờ khai thuế giá trị gia tăng tháng 12 năm 2011 và đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý khoản thuế nộp thừa nói trên.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng nhà số 1&5 Lê Duẩn	30.966.750.377	30.966.750.377
Chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.875.118.696	29.875.118.696
Trích trước chi phí lãi vay (*)	22.614.478.122	2.130.773.701
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	9.757.255.648	24.819.626.683
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước Hải Dương	4.279.396.606	9.524.681.151
Chi phí xây dựng trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	3.001.898.205	1.069.045.290
Trích trước chi phí phạt lãi gốc quá hạn	1.700.896.681	-
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	1.477.071.127	1.477.071.127
Chi phí phải trả khác	2.142.902.007	3.949.833.579
	116.330.821.710	114.327.954.845
Dài hạn		
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	21.493.369.803	20.282.233.803
Trợ cấp thôi việc phải trả	391.378.060	675.471.187
	21.884.747.863	20.957.704.990
TỔNG CỘNG	138.215.569.573	135.285.659.835
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.499.658.912</i>	<i>1.327.742.245</i>
<i>Chi phí phải trả khác</i>	<i>135.715.910.661</i>	<i>133.957.917.590</i>

(*) Bao gồm trong chi phí lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là lãi vay quá hạn thanh toán với số tiền là 16,8 tỷ đồng.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần FPT để phát triển và chuyển nhượng dự án bất động sản	40.000.000.000	40.000.000.000
Phải trả SCIC liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (*)	23.017.807.009	23.017.807.009
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	9.900.000.000	-
Phải trả cá nhân mua dự án Olalani	4.824.533.682	-
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.569.965.857	2.648.210.857
Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Vay không chịu lãi từ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	-	9.500.000.000
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng cụm dự án thủy điện	-	10.000.000.000
Các khoản phải trả khác	8.046.240.534	8.709.286.611
TỔNG CỘNG	90.158.547.082	95.675.304.477
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>167.266.251</i>	<i>9.667.266.251</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>89.991.280.831</i>	<i>86.008.038.226</i>

(*) Đây là một phần của khoản thặng dư vốn cổ phần phát sinh từ đợt chào bán cổ phần của Tổng Công ty ra thị trường trong tháng 6 năm 2007 và các khoản phải trả khác còn phải nộp về Quỹ Hỗ trợ Sắp xếp và Phát triển Doanh nghiệp ("Quỹ HTSXPTDN") do Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) quản lý. Tổng Công ty hiện đang thực hiện việc hoàn thành hồ sơ quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp theo các văn bản:

- ▶ Văn bản số 714/VPCP-ĐMDN của Văn phòng Chính phủ ngày 28 tháng 1 năm 2015 về việc đồng ý để Bộ Xây dựng quyết toán và bàn giao vốn nhà nước cho Tổng Công ty theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 ngày 18 tháng 7 năm 2011; và
- ▶ Văn bản số 11603/BTC-TCDN do Bộ Tài chính ban hành ngày 30 tháng 8 năm 2013 về việc xử lý khoản chậm nộp về Quỹ HTSXPTDN và Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Tập đoàn kinh tế, Tổng Công ty.

Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng nhằm hoàn tất các thủ tục sau cổ phần hóa và xác định lại giá trị của các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý theo hướng dẫn tại các văn bản nêu trên.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ngắn hạn						
Vay ngân hàng (*)	319.843.751.836	319.843.751.836	-	41.000.000.000	278.843.751.836	278.843.751.836
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	44.054.773.552	-	44.054.773.552	44.054.773.552
Vay từ đối tượng khác	-	-	49.450.000.000	-	49.450.000.000	49.450.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	6.798.500.000	-	6.798.500.000	6.798.500.000
	319.843.751.836	319.843.751.836	100.303.273.552	41.000.000.000	379.147.025.388	379.147.025.388
Dài hạn						
Vay ngân hàng	266.645.708.352	266.645.708.352	45.311.610.025	44.054.773.552	267.902.544.825	267.902.544.825
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	86.370.000.000	86.370.000.000	117.100.000.000	120.000.000	203.350.000.000	203.350.000.000
	353.015.708.352	353.015.708.352	162.411.610.025	44.174.773.552	471.252.544.825	471.252.544.825
TỔNG CỘNG	672.859.460.188	672.859.460.188	262.714.883.577	85.174.773.552	850.399.570.213	850.399.570.213

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các khoản vay ngân hàng quá hạn thanh toán với số tiền là 278,8 tỷ đồng. Tổng Công ty đang trong quá trình đàm phán với ngân hàng để xử lý các khoản nợ gốc vay và lãi vay quá hạn phải trả này. Do đó, số gốc vay có khả năng trả nợ được trình bày dựa trên kế hoạch tài chính của Tổng Công ty như đã trình bày trong Thuyết minh số 2.1.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	228.843.751.836	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2016 đến tháng 4 năm 2016. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là từ 7,5%/năm đến 7,7%/năm.	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long	50.000.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 2 năm 2016 đến tháng 3 năm 2016. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là 7,8%/năm.	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>278.843.751.836</u>			

23.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn đối tượng khác được trình bày như sau:

<i>Cá nhân</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi vay</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Trần Minh Sơn	45.000.000.000	Đáo hạn ngày 15 tháng 9 năm 2017. Lãi vay được trả khi đáo hạn gốc vay.	6%	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Lý	2.000.000.000	Đáo hạn ngày 23 tháng 9 năm 2017.	0%	Tín chấp
Bà Lâm Ngọc Ly	1.150.000.000	Theo yêu cầu trả nợ của bên cho vay hoặc khi bên vay có nguồn tiền trả nợ.	8,4%	Tín chấp
Bà Phạm Thị Gấm	1.000.000.000	Đáo hạn ngày 15 tháng 6 năm 2017.	0%	Xe ô tô BMW
Bà Nguyễn Thị Diệu	300.000.000	Đáo hạn ngày 22 tháng 10 năm 2017.	0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>49.450.000.000</u>			

23.3 Vay ngắn hạn các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay bên liên quan được trình bày như sau :

<i>Cá nhân</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi vay</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Đỗ Quốc Việt	5.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 8 năm 2017.	0%	Tín chấp
Bà Phan Thị Thu Hà	1.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 12 năm 2017.	0%	Tín chấp
Bà Phan Thị Thu Hằng	798.500.000	Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017.	0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>6.798.500.000</u>			

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.4 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	17.264.109.643	Ngày 17 tháng 1 năm 2017, ngân hàng đồng ý đề nghị tất toán khoản vay này trước hạn của Công ty Cổ phần Dự án Du Lịch Quảng Nam. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Lãi suất trong kỳ là 10%/năm.	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Dự án du lịch Quảng Nam tại hai mảnh đất có diện tích tương ứng là 23.340 m ² và 48.972 m ² để xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	294.693.208.734	Thời gian ân hạn là 18 tháng, kỳ hạn là 84 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Lãi được trả hàng tháng.	Từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết 31/12/2015 lãi suất 9%/năm. Từ ngày 1/1/2016 lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần bằng lãi suất huy động 12 tháng +3,5%/năm.	Các quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina đối với các mảnh đất dùng để xây dựng khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa, và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này; và Lợi thế quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đối với mảnh đất có diện tích 11.945 m ² để Xây dựng khu Trung tâm Thương mại Xuyên Á và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này; và quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Oceanview Nha Trang đối với mảnh đất có diện tích 5.152,2 m ² để xây dựng dự án Tòa nhà Nha Trang Complex, và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này.
TỔNG CỘNG	311.957.318.377			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	44.054.773.552
Vay dài hạn	267.902.544.825

23.5 Vay dài hạn các bên liên quan

Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo từ bên liên quan có gốc vay là VND như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	203.350.000.000	Gốc vay đáo hạn tháng 5 năm 2018. Lãi trả hàng năm.	Lãi suất bằng với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên. Lãi cho năm 2016 là 0 VND.
TỔNG CỘNG	203.350.000.000		

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Tổng cộng	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			
Năm trước								
Số đầu năm	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	92.658.837.396	525.444.746.934	13.942.802.984	539.387.549.918
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	18.064.868.841	18.064.868.841	(38.729.436)	18.026.139.405
Số cuối năm	<u>263.538.000.000</u>	<u>145.449.726.225</u>	<u>19.002.003.506</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>110.723.706.237</u>	<u>543.509.615.775</u>	<u>13.904.073.548</u>	<u>557.413.689.323</u>
Năm nay								
Số đầu năm	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	110.723.706.237	543.509.615.775	13.904.073.548	557.413.689.323
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	100.000.000	100.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	6.011.228.749	6.011.228.749	843.228.927	6.854.457.676
Số cuối năm	<u>263.538.000.000</u>	<u>145.449.726.225</u>	<u>19.002.003.506</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>116.734.934.986</u>	<u>549.520.844.524</u>	<u>14.847.302.475</u>	<u>564.368.146.999</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông
Vốn góp của các cổ đông khác	263.538.000.000	263.538.000.000	263.538.000.000	263.538.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225
TỔNG CỘNG	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225

24.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
<i>Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết</i>	<i>26.353.800</i>	<i>263.538.000.000</i>	<i>26.353.800</i>	<i>263.538.000.000</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2015:10.000 đồng/cổ phiếu).

25. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	766	810
- Euro (EUR)	80	89
- Bảng Anh (GBP)	10	17

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	287.295.601.325	329.116.130.951
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	261.770.499.741	5.894.909.091
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	17.733.132.209	71.706.224.210
Doanh thu bán hàng hóa	-	239.230.519.074
Doanh thu cho thuê	4.501.641.280	8.263.754.847
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.290.328.095	4.020.723.729
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	287.295.601.325	329.116.130.951

(*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	6.427.602.812	4.977.831.818
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	11.305.529.397	66.728.392.392
TỔNG CỘNG	17.733.132.209	71.706.224.210
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm	263.382.816.236	417.714.496.486

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	1.339.510.632	856.697.490
Lãi thanh lý khoản đầu tư	630.306.000	2.288.823.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	8.059.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	336.349.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.503.118	3.775.280
TỔNG CỘNG	1.971.319.750	3.493.704.270

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	200.637.221.571	-
Các khoản điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	-	11.041.588.763
Giá vốn hợp đồng xây dựng	22.477.891.839	69.636.680.644
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	244.785.219.586
Giá vốn cho thuê văn phòng	860.519.146	2.239.390.563
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.056.744.807	2.694.870.587
Giá vốn khác	4.988.277.532	2.783.773.152
Hoàn nhập chi phí bảo hành, bảo lãnh và chi phí lệ phí trước bạ trích trước cho công trình tòa nhà PVI	(12.843.387.831)	(36.247.164.021)
TỔNG CỘNG	<u>219.177.267.064</u>	<u>296.934.359.274</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	11.650.463.311	10.918.178.107
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	27.989.240.000	395.791.318
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.148.575.941
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư	900.000.000	799.285.000
TỔNG CỘNG	<u>40.539.703.311</u>	<u>13.261.830.366</u>

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	2.788.968.335	12.334.837.706
Chi phí khấu hao	482.905.208	2.229.277.487
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.644.286.744	7.928.678.380
Chi phí khác	174.691.747	1.639.464.819
TỔNG CỘNG	<u>5.090.852.034</u>	<u>24.132.258.392</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	4.809.998.858	26.140.937.929
Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thu được	4.407.682.086	-
Các khoản khác	402.316.772	26.140.937.929
Chi phí khác	10.968.487.387	549.855.155
Giá trị thương hiệu thanh lý	-	450.000.000
Các khoản bồi thường và phạt	10.041.902.132	-
Lỗi từ thanh lý tài sản	335.832.509	-
Các khoản khác	590.752.746	99.855.155
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC	(6.158.488.529)	25.591.082.774

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	200.637.221.571	-
Các khoản điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	-	11.041.588.763
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.226.049.873	76.354.861.966
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	-	244.785.219.586
Chi phí nhân công	14.902.006.092	13.586.791.095
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.512.812.314	4.195.188.072
Chi phí khác	7.065.487.771	7.358.495.841
Hoàn nhập chi phí bảo hành, bảo lãnh và chi phí lệ phí trước bạ trích trước cho công trình tòa nhà PVI	(12.843.387.831)	(36.247.164.021)
TỔNG CỘNG	238.500.189.790	321.074.981.302

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con trong năm hiện tại là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2015: 22%).

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.806.592.929	6.014.368.398
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	283.489.296	42.370.334
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	824.941.271	-
TỔNG CỘNG	10.915.023.496	6.056.738.732

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.769.481.172	24.082.878.137
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận kế toán từ kinh doanh bất động sản	47.247.498.295	26.542.395.811
Lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh khác	(29.478.017.123)	(2.459.517.674)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con	3.553.896.235	5.298.233.190
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Các chi phí không được khấu trừ khác	635.929.107	167.321.563
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận - Lỗ tính thuế của hoạt động khác	6.929.319.004	831.583.381
Ảnh hưởng của khác biệt về thuế suất thuế TNDN	-	83.158.338
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	283.489.296	42.370.334
Điều chỉnh khác cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	1.370.040.621	-
Các khoản lỗ từ các công ty liên kết	106.225.793	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức ghi nhận vào thu nhập tài chính trong năm	-	(73.996.780)
Các khoản lãi từ các công ty liên kết	-	(48.129.798)
Chi trợ cấp thôi việc	(54.787.225)	(71.563.773)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước đã thực hiện trong năm nay	-	142.313.613
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	-	(314.475.210)
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.909.089.335)	(76.126)
Chi phí thuế TNDN	10.915.023.496	6.056.738.732
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản	10.620.699.800	6.056.738.732
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác	294.323.696	-

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tổng Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tổng Công ty đã ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay	(824.941.271)	-	(824.941.271)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(824.941.271)	-		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(824.941.271)	-

32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác với tổng giá trị là 39.121.317.128 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 19.252.416.151 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016</i>
2011	2016 (1)	(2.769.262.422)	2.505.319.964	(263.942.458)	-
2012	2017 (1)	(3.811.901.511)	2.731.087.682	-	(1.080.813.829)
2013	2018 (1)	(7.136.224.105)	3.431.805.072	-	(3.704.419.033)
2014	2019 (1)	(2.365.498.956)	1.158.717.584	-	(1.206.781.372)
2015	2020 (1)	(4.157.916.906)	706.904.123	-	(3.451.012.783)
2016	2021 (1)	(29.678.290.111)	-	-	(29.678.290.111)
TỔNG CỘNG		(49.919.094.011)	10.533.834.425	(263.942.458)	(39.121.317.128)

(1) Ngoài lỗ thuế các năm 2011, 2012 và 2013 của Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX đã được quyết toán thuế, các khoản lỗ thuế còn lại của Tổng Công ty và các công ty con được ước tính theo kê khai thuế và chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế tại thời điểm lập báo cáo này.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Tổng Công ty và các công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	11.369.337.611	-
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	8.502.893.365	31.120.566.801
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	8.502.101.663	2.415.819.811
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	4.916.857.608	15.987.243.259
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	879.000.000	873.891.496
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	-	6.510.473.204
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	10.517.722.972
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	3.367.300.000	3.524.911.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	4.441.067.650
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	-	14.457.620.017
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	19.792.518.024
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	-	627.958.696
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty nhận vốn đầu tư	Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	3.460.023.743	-

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Constrexim Meco ("Meco")	Công ty nhận vốn đầu tư	Giảm giá trị công trình nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	3.830.491.580 -	- 440.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Nhận gốc vay Đi vay bên liên quan	- 113.100.000.000	5.000.000.000 -
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	Nhận gốc vay Thanh toán gốc vay Lãi vay phải trả	5.000.000.000 - 435.064.467	38.119.900.000 16.999.900.000 -
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Nhận gốc vay	798.500.000	10.000.000.000
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT, cổ đông lớn	Nhận gốc vay Thanh toán gốc vay Lãi vay phải trả	- - 291.977.778	48.500.000.000 14.000.000.000 -
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Nhận gốc vay Lãi vay phải trả	- 116.255.556	14.750.000.000 -

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Tổng Công ty và các công ty con cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và tạm ứng khó thu hồi từ các bên liên quan với số tiền là: 31 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 33,8 tỷ đồng). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư với bên liên quan

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu tiền hàng nhập khẩu ủy thác	10.097.942.200	10.097.942.200
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420	5.916.570.420
Các bên liên quan khác		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	69.053.496
			16.014.512.620	16.083.566.116

Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)

Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.610.300.985	7.552.499.985
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.179.929.739	5.074.129.711
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.314.547.899	5.442.647.087
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	8.445.358.672	7.649.393.450
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	3.345.344.572	3.339.484.016
Các bên liên quan khác		Tạm ứng cho nhà thầu	3.414.969.256	4.142.607.271
			33.310.451.123	33.200.761.520

Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)

Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Cho vay	10.347.397.700	10.347.397.700
Bên liên quan khác		Cho vay	208.971.219	208.971.219
			10.556.368.919	10.556.368.919

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan cuối năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 8)				
Bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	837.500.000	837.500.000
			837.500.000	837.500.000
Phải trả người bán (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	72.605.995.614	72.649.978.481
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	5.518.442.566	6.783.483.609
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	50.455.331.153	53.822.631.153
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	7.599.019.387	3.403.680.758
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	19.895.272.242	15.186.780.411
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	43.786.245.391	46.820.771.749
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	7.473.165.672	9.203.829.971
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	15.457.380.511	15.457.380.511
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	29.115.891.787	29.065.891.787
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu	10.414.833.987	14.758.374.585
			262.321.578.310	267.152.803.015

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan cuối năm như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả				
<i>(Thuyết minh số 20)</i>				
Công ty cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	2.499.658.912	244.444.444
Bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	-	1.083.297.801
			2.499.658.912	1.327.742.245
Phải trả ngắn hạn khác				
<i>(Thuyết minh số 22)</i>				
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	Công ty liên kết	Vay tín chấp không chịu lãi	-	9.500.000.000
Bên liên quan khác		Phải trả khác	167.266.251	167.266.251
			167.266.251	9.667.266.251
Vay ngắn hạn <i>(Thuyết minh số 23)</i>				
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng giám đốc	Gốc vay phải trả	5.000.000.000	-
Bên liên quan khác		Gốc vay phải trả	1.798.500.000	-
			6.798.500.000	-

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay dài hạn				
<i>(Thuyết minh số 23)</i>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	203.350.000.000	5.000.000.000
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Gốc vay phải trả	-	10.000.000.000
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Gốc vay phải trả	-	9.750.000.000
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	-	34.500.000.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	-	26.120.000.000
Bên liên quan khác		Gốc vay phải trả	-	1.000.000.000
			203.350.000.000	86.370.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty:

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.643.422.000	1.604.150.000
TỔNG CỘNG	1.643.422.000	1.604.150.000

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.011.228.749	18.064.868.841
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	6.011.228.749	18.064.868.841
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.353.800	26.353.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	26.353.800	26.353.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	228	685
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	228	685

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty và các công ty con lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con cung cấp.

Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Toàn bộ các hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty và các công ty con được thực hiện trên lãnh thổ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thương mại và các hoạt động khác</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm nay					
Doanh thu thuần	261.770.499.741	266.668.939.464	16.495.949.375	(257.639.787.255)	287.295.601.325
Kết quả					
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	47.302.857.347	(7.739.297.137)	(18.524.008.240)	(3.270.070.798)	17.769.481.172
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(9.795.758.529)	-	(294.323.696)	(824.941.271)	(10.915.023.496)
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	37.507.098.818	(7.739.297.137)	(18.818.331.936)	(4.095.012.069)	6.854.457.676
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Tài sản và nợ phải trả					
Tổng tài sản					2.348.014.876.379
Tài sản bộ phận	1.490.188.572.013	493.789.259.606	33.101.444.623	(364.839.014.217)	1.652.240.262.025
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	695.774.614.354
Tổng nợ phải trả					1.783.646.729.380
Nợ phải trả bộ phận	874.303.230.878	564.285.727.267	567.129.149.782	(190.528.967.706)	1.815.189.140.221
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	(31.542.410.841)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Cung cấp hàng hóa, dịch vụ và hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần	5.894.909.091	90.115.420.321	255.548.466.015	(22.442.664.476)	329.116.130.951
Kết quả					
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	26.543.467.001	1.014.785.556	(5.123.579.003)	1.648.204.583	24.082.878.137
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(6.019.949.344)	-	(36.789.388)	-	(6.056.738.732)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	20.523.517.657	1.014.785.556	(5.160.368.391)	1.648.204.583	18.026.139.405
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Tài sản và nợ phải trả					
Tổng tài sản					2.139.225.361.672
Tài sản bộ phận	1.717.207.668.759	489.530.422.101	74.771.431.631	(425.230.759.428)	1.856.278.763.063
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	282.946.598.609
Tổng nợ phải trả					1.581.811.672.349
Nợ phải trả bộ phận	945.328.532.518	478.634.417.908	472.113.946.879	(384.165.450.474)	1.511.911.446.831
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	69.900.225.518

(i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.

(ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa, phải trả người lao động, quỹ khen thưởng, phúc lợi, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty và các công ty con có các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng với giá trị khoảng 153 tỷ đồng.

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

Theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, diện tích tầng 1 các tòa nhà 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.

Cam kết đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các cam kết góp vốn đầu tư như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị

Công ty Cổ phần Constrexim số 6	2.450.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	234.300.000
TỔNG CỘNG	<u>4.034.300.000</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	3.408.974.643	2.982.006.156
Trên 1 – 5 năm	10.450.049.005	4.144.401.400
Trên 5 năm	15.566.658.319	9.945.000.000
TỔNG CỘNG	<u>29.425.681.967</u>	<u>17.071.407.556</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết về khoản phải trả tiền thuê đất

Tổng Công ty và các công ty con đang thuê một số lô đất để đầu tư các dự án bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	934.271.250	934.271.250
Trên 1 – 5 năm	52.645.420.931	3.737.085.000
Trên 5 năm	556.772.642.709	44.647.277.810
TỔNG CỘNG	610.352.334.890	49.318.634.060

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 13, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác 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 cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Nợ tiềm tàng liên quan đến phạt lãi chậm trả lãi của nợ gốc vay ngân hàng quá hạn

Tổng Công ty chưa thanh toán cho ngân hàng các khoản gốc vay đã đáo hạn với số tiền là 278,8 tỷ đồng như được trình bày trong Thuyết minh số 23. Theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, trong trường hợp quá hạn thanh toán gốc vay, Tổng Công ty phải chịu khoản lãi quá hạn có lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn của khoản vay. Một phần của khoản lãi quá hạn này của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – chi nhánh Long Biên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 6,8 tỷ đồng chưa được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất do Tổng Công ty nhận được Thông báo số 85/2017/EIBLB/KHDN đề ngày 29 tháng 3 năm 2017 về việc ngân hàng chấp thuận miễn giảm toàn bộ số lãi phạt quá hạn này nếu Tổng Công ty thanh toán toàn bộ nợ gốc cho ngân hàng trước ngày 30 tháng 6 năm 2017, và Tổng Công ty đã có kế hoạch tài chính để thanh toán khoản nợ gốc vay quá hạn nêu trên.

Dự án Thủy điện La Ngâu

Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu, một công ty con của Tổng Công ty, hiện đang thực hiện dự án Thủy điện La Ngâu với tổng chi phí đầu tư dự án đang được ghi nhận là chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 51,2 tỷ đồng.

Vào ngày 14 tháng 5 năm 2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận đã có công văn gửi Thủ tướng đề nghị dừng dự án thủy điện La Ngâu để triển khai một dự án khác.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2016, Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu đã có Công văn số 18/CV-LHC gửi Thủ tướng chính phủ và UBND tỉnh Bình Thuận về việc xin hướng dẫn tháo gỡ khó khăn trong triển khai dự án thủy điện La Ngâu để tiếp tục triển khai dự án này. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty và công ty con đang trong quá trình làm việc với cơ quan hữu quan để giải quyết vấn đề nêu trên.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KẾ TOÁN NĂM

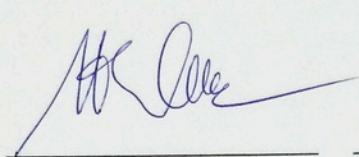
Vào ngày 11 tháng 1 năm 2017, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã có Quyết định số 30.02/QĐ-CTX-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của chi nhánh Đà Nẵng của Tổng Công ty.

Trong tháng 1 năm 2017, Tổng Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam, một công ty con của Tổng Công ty, và các phụ lục hợp đồng kèm theo sau đó cho một đối tác với giá chuyển nhượng là 267 tỷ đồng.

Trong tháng 2 năm 2017, Tổng Công ty đã chuyển nhượng 16.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc cho một đối tác với giá chuyển nhượng là 1,6 tỷ đồng.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC



Người lập
Hoàng Thị Hương Lan



Kế toán trưởng
Trần Anh Hải



Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 28 tháng 4 năm 2017