

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng                 | 6 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng        | 11 - 56      |

# 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 Doanh nghiệp.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh 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 kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016   |
| Ông Trần Anh Tú       | Thành viên           | Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016   |
| Ông Nguyễn Toàn Thắng | Thành viên           | Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016 |
| Ông Trần Anh Hải      | Thành viên           | Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016 |
| Ông Nguyễn Tiến Long  | 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 | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2016   |
| Ông Đỗ Quốc Việt   | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016   |
| Ông Đinh Minh Sơn  | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2016   |
| Ông Ngô Hoài Nam   | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2016 |
| Ông Đỗ Quang Thuận | Phó Tổng Giám đốc |                                     |

## 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 riêng của Tổng Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Tổng Công ty, 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 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 riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**THU QUANG**  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Số tham chiếu: 60997101/18490268

## **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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 4 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Tổng Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng.



### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính riêng đến các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng, 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 12 của báo cáo tài chính riêng, 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.
- Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty đã lập 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 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đó và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 28 tháng 4 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi đối với báo cáo tài chính riêng 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 B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |             | <b>1.273.625.323.253</b> | <b>1.349.163.701.388</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>4</b>    | <b>313.090.553.040</b>   | <b>32.192.574.538</b>    |
| 111        | 1. Tiền   |             | 23.090.553.040           | 13.139.206.026           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                   |             | 290.000.000.000          | 19.053.368.512           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>5.1</b>  | <b>1.066.045.251</b>     | <b>2.455.336.251</b>     |
| 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)          |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |             | <b>466.584.238.961</b>   | <b>573.826.360.364</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 6.1         | 338.073.770.096          | 459.088.863.718          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 6.2         | 116.758.168.990          | 130.013.631.612          |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 7           | 11.854.361.269           | 13.854.361.269           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 8           | 116.715.223.692          | 88.502.597.189           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 6.8         | (116.817.285.086)        | (117.633.093.424)        |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         |             | <b>470.499.401.119</b>   | <b>696.124.025.016</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                 | 10          | 470.499.401.119          | 696.124.025.016          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 |             | <b>22.385.084.882</b>    | <b>44.565.405.219</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   |             | 48.526.012               | 41.209.648               |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 18          | 22.048.539.841           | 42.587.430.376           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước          | 11          | 288.019.029              | 1.936.765.195            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>758.439.063.936</b>   | <b>777.458.215.674</b>   |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>61.252.587.018</b>    | <b>4.584.800.000</b>     |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 7           | 61.249.536.877           | -                        |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                        |             | 3.050.141                | 4.584.800.000            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>12</b>   | <b>18.895.112.772</b>    | <b>20.550.482.864</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                     |             | 18.895.112.772           | 20.550.482.864           |
| 222        | Nguyên giá                                      |             | 36.708.516.790           | 35.841.630.153           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                          |             | (17.813.404.018)         | (15.291.147.289)         |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>13</b>   | <b>6.710.334.221</b>     | <b>9.708.535.859</b>     |
| 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)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              |             | <b>1.832.679.963</b>     | <b>9.696.303.730</b>     |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 14          | 1.832.679.963            | 9.696.303.730            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>5.2</b>  | <b>667.179.469.534</b>   | <b>729.454.902.450</b>   |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                       |             | 649.244.826.853          | 623.793.352.876          |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết                  |             | 32.933.412.413           | 124.698.412.413          |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |             | 13.612.898.701           | 15.525.008.701           |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            |             | (28.611.668.433)         | (34.561.871.540)         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>2.568.880.428</b>     | <b>3.463.190.771</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 16          | 2.568.880.428            | 3.463.190.771            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>2.032.064.387.189</b> | <b>2.126.621.917.062</b> |




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

Đơn vị tính: VND


| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   |             | <b>1.488.324.135.805</b> | <b>1.584.198.531.016</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   |             | <b>1.205.764.138.254</b> | <b>1.439.771.756.456</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 17.1        | 517.990.805.890          | 459.408.039.872          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 17.2        | 123.930.853.421          | 433.839.475.121          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 18          | 14.053.023.828           | 5.980.003.472            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 1.987.749.113            | 837.416.115              |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 19          | 127.295.581.914          | 124.749.831.311          |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 20          | 77.359.952               | 77.359.952               |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 21          | 85.304.155.862           | 94.367.422.339           |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 22          | 335.092.251.836          | 319.843.751.836          |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  |             | 32.356.438               | 668.456.438              |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>   |             | <b>282.559.997.551</b>   | <b>144.426.774.560</b>   |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn                                   | 19          | 21.840.274.113           | 20.903.074.240           |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 20          | 9.443.522.939            | 9.515.579.709            |
| 338        | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 22          | 251.276.200.499          | 114.008.120.611          |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>543.740.251.384</b>   | <b>542.423.386.046</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>23</b>   | <b>543.740.251.384</b>   | <b>542.423.386.046</b>   |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã phát hành                                   | 23.1        | 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                                      |             | 18.897.367.124           | 18.897.367.124           |
| 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                          |             | 111.058.978.228          | 109.742.112.890          |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 109.742.112.890          | 91.560.839.285           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 1.316.865.338            | 18.181.273.605           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>2.032.064.387.189</b> | <b>2.126.621.917.062</b> |

TU 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 B02-DN

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

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                | 25.1        | 528.382.846.994                      | 321.037.953.082                      |
| 02       | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                          | 25.1        | -                                    | -                                    |
| 10       | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 25.1        | 528.382.846.994                      | 321.037.953.082                      |
| 11       | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                  | 26          | (457.934.745.032)                    | (291.536.376.174)                    |
| 20       | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ         |             | 70.448.101.962                       | 29.501.576.908                       |
| 21       | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                         | 25.2        | 6.105.554.001                        | 3.449.233.713                        |
| 22<br>23 | 7. Chi phí tài chính<br><i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 28          | (41.971.253.334)<br>(19.926.374.221) | (14.767.626.776)<br>(10.918.178.107) |
| 25       | 8. Chi phí bán hàng                                      |             | -                                    | (8.363.636)                          |
| 26       | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 27          | (12.631.222.200)                     | (19.653.689.878)                     |
| 30       | 10. Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh                     |             | 21.951.180.429                       | (1.478.869.669)                      |
| 31       | 11. Thu nhập khác  | 29          | -                                    | 26.177.756.111                       |
| 32       | 12. Chi phí khác   | 29          | (10.838.556.562)                     | (510.720.022)                        |
| 40       | 13. (Lỗ)/lợi nhuận khác                                  | 29          | (10.838.556.562)                     | 25.667.036.089                       |
| 50       | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                    |             | 11.112.623.867                       | 24.188.166.420                       |
| 51       | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 31.1        | (9.795.758.529)                      | (6.006.892.815)                      |
| 60       | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                              |             | 1.316.865.338                        | 18.181.273.605                       |



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



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

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước                |
|-------|--|-------------|-------------------------|--------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                         |                          |
| 01    | (Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế                                    |             | <b>11.112.623.867</b>   | <b>24.188.166.420</b>    |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |                         |                          |
| 02    | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư             | 12,13       | 3.045.011.948           | 3.164.086.480            |
| 03    | Các khoản dự phòng   |             | (6.766.011.445)         | 2.317.687.728            |
| 05    | Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư   |             | 22.219.518.508          | (3.057.989.213)          |
| 06    | Chi phí lãi vay  | 28          | 19.926.374.221          | 10.918.178.107           |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>49.537.517.099</b>   | <b>37.530.129.522</b>    |
| 09    | Giảm các khoản phải thu  |             | 136.321.272.296         | 2.229.325.057            |
| 10    | Giảm/(tăng) hàng tồn kho   |             | 233.488.247.664         | (54.764.695.586)         |
| 11    | (Giảm)/tăng các khoản phải trả                                       |             | (267.702.194.558)       | 142.655.842.916          |
| 12    | Giảm chi phí trả trước   |             | 886.993.979             | 3.242.970.075            |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (8.474.557.664)         | (39.453.082.062)         |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    |             | (2.466.819)             | (8.893.458.612)          |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | (636.099.998)           | (1.086.299.920)          |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động kinh doanh</b>             |             | <b>143.418.711.999</b>  | <b>81.460.731.390</b>    |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                         |                          |
| 22    | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    |             | 1.272.727.273           | -                        |
| 23    | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                 |             | (69.794.536.877)        | -                        |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác             |             | 12.314.597.000          | 1.111.355.000            |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con và các đơn vị khác           |             | (25.551.473.977)        | (27.657.658.001)         |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          |             | 66.586.110.000          | 2.738.823.000            |
| 27    | Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 213.508.195             | 1.001.523.636            |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>            |             | <b>(14.959.068.386)</b> | <b>(22.805.956.365)</b>  |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                   |             |                         |                          |
| 33    | Tiền thu từ đi vay   |             | 196.389.939.989         | 540.327.523.153          |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay  |             | (43.873.360.100)        | (646.483.153.911)        |
| 36    | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                              |             | (78.245.000)            | (146.861.700)            |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>    |             | <b>152.438.334.889</b>  | <b>(106.302.492.458)</b> |



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B03-DN

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

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     |             | 280.897.978.502 | (47.647.717.433) |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 32.192.574.538  | 79.840.291.971   |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -               | -                |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 4           | 313.090.553.040 | 32.192.574.538   |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 Doanh nghiệp.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, phát triển bất động sản, và xây lắp nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty có thể kéo dài 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 thực hiện.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất, Tổng Công ty đăng ký địa chỉ trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mỹ 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 61 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 78 người).



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

**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 sau:

| <i>STT</i> | <i>Tên công ty</i>                                       | <i>Trụ sở chính theo đăng ký<br/>doanh nghiệp</i>                                | <i>Tỷ lệ lợi<br/>ích của<br/>Công ty</i> | <i>Quyền<br/>biểu<br/>quyết<br/>của<br/>Công ty</i> | <i>Hoạt động chính</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                                | Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội | 100                                      | 100   | Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản   |
| 5          | Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm                           | Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa      | 94                                       | 94  | Phát triển dự án bất động sản  |
| 6          | Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang                     | Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa      | 89                                       | 89  | Phát triển dự án bất động sản  |
| 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          | 99,9                                     | 99,9  | 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC- Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng Công ty đã lập và phát hành 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 4 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được đầy đủ thông tin về 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.

### **2.2 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 22 và Thuyết minh số 19.

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 riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

### **2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo riêng 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.

### **2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Kỳ kế toán năm**

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

**2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

**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 xây dựng dở dang của các hợp đồng xây lắp.

*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, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, thuê 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.

*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 thuê 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 riêng 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 khác thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 dự kiến khó có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**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 riêng 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 riêng.

**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.

*Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tổng Công ty 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 riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc | 20 - 35 năm |
| Phương tiện vận tải      | 6 - 10 năm  |
| Thiết bị văn phòng       | 3 - 7 năm   |
| Tài sản khác             | 5 năm       |



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

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

#### 3.7 *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 bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

|              |        |
|--------------|--------|
| Nhà cửa      | 25 năm |
| Tài sản khác | 5 năm  |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm khi 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.

#### 3.8 *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. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ 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.

#### 3.9 *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 riêng 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 riêng.

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

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. 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.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *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 kỳ 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.11 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

#### 3.12 *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 được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng 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 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 riêng.

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.

#### 3.13 *Các khoản dự phòng*

Tổng Công ty 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 có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tổng Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

#### 3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các 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 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 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 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 thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ 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 riêng 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 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 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 riêng.



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

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty 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.
- ▶ Quỹ khen thưởng và 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 riêng.
- ▶ 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.

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty 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 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 riêng 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.

*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.





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

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.17 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..).

#### 3.18 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 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.

#### 3.19 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.



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

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ 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 riêng.

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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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 kỳ 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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.

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 kỳ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty 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 được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty 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.



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

**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                       | 1.363.307.366           | 1.435.155.217         |
| Tiền gửi ngân hàng             | 21.727.245.674          | 11.704.050.809        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 290.000.000.000         | 19.053.368.512        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>313.090.553.040</b>  | <b>32.192.574.538</b> |

(\*) 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 riêng, 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, 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 được chuyển nhượng sang cho người mua trong Dự án Olalani.

**Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                   |
|--|-------------------------|-------------------|
|  | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i>  |
| <b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:</b> |                         |                   |
| Các khoản nợ được chuyển thành khoản đầu tư vào các công ty con                                | 5.761.426.757           | 227.489.667       |
| Các khoản chi phí năm trước được góp vốn vào công ty con                                       | -                       | 26.107.321.232    |
| <b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>   |                         |                   |
| - tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường  | 178.269.939.988         | 540.327.523.153   |
| <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>   |                         |                   |
| - tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường   | (41.873.360.100)        | (646.483.153.911) |
| - tiền trả nợ vay dưới hình thức khác  | -                       | (33.000.000)      |

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

B09-DN

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

### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### 5.1 Chứng khoán kinh doanh

|  | Số cuối năm |                      |                    |                        | Số đầu năm |                       |                      |                        | Đơn vị tính: VND |
|--|-------------|----------------------|--------------------|------------------------|------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------|
|  | Số lượng    | Giá gốc              | Giá trị hợp lý     | Dự phòng               | Số lượng   | Giá gốc               | Giá trị hợp lý       | Dự phòng               |                  |
| Công ty Constrexim Việt CZ (*)             | 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 Cấp 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)        |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           |             | <b>2.549.370.051</b> | <b>203.645.251</b> | <b>(1.483.324.800)</b> |            | <b>11.472.693.051</b> | <b>1.592.936.251</b> | <b>(9.017.356.800)</b> |                  |

(\*) 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.

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

B09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

#### 5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

##### 5.2.1 Đầu tư vào công ty con

|  | Số cuối năm            |                     |                        | Số đầu năm             |                        |                     | Đơn vị tính: VND       |                         |
|--|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Số lượng<br>(cổ phiếu) | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) | Giá gốc                | Dự phòng               | Số lượng<br>(cổ phiếu) | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) |                        | Giá gốc                 |
| <b>Các công ty con sản xuất kinh doanh</b>               |                        |                     |                        |                        |                        |                     |                        |                         |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX (i)                        | -                      | 100                 | 20.580.000.000         | (1.556.869.002)        | 2.058.000              | 100                 | 20.580.000.000         | (6.862.210.753)         |
| Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim         | -                      | 100                 | 1.000.000.000          | (189.847.667)          | -                      | 100                 | 1.000.000.000          | -                       |
| <b>Các công ty con đầu tư dự án</b>                      |                        |                     |                        |                        |                        |                     |                        |                         |
| Công ty TNHH Đầu tư C.T.L                                | -                      | 100                 | 140.283.000.000        | (13.856.983)           | -                      | 100                 | 140.283.000.000        | (13.856.983)            |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm                           | 9.588.000              | 94                  | 121.392.900.000        | -                      | 9.588.000              | 94                  | 121.392.900.000        | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina                         | 9.589.041              | 99,99               | 128.921.401.919        | -                      | 6.037.092              | 100                 | 117.370.924.388        | -                       |
| Công ty Cổ phần Dự án du lịch Quảng Nam                  | 1.219.150              | 99,36               | 121.915.032.677        | -                      | -                      | 100                 | 112.152.149.958        | -                       |
| Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang                     | 5.317.750              | 89                  | 53.177.500.000         | -                      | 5.317.750              | 89                  | 53.177.500.000         | -                       |
| Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu                        | 484.633                | 98                  | 51.619.716.650         | (196.875.314)          | 455.618                | 98                  | 49.736.878.530         | (196.875.314)           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim | 810.000                | 81                  | 8.100.000.000          | (5.708.284.722)        | 810.000                | 81                  | 8.100.000.000          | (8.100.000.000)         |
| Công ty TNHH MTV Thủy điện Thác Ba                       | 100                    | 100                 | 2.255.275.607          | -                      | -                      | -                   | -                      | -                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                        |                     | <b>649.244.826.853</b> | <b>(7.665.733.688)</b> |                        |                     | <b>623.793.352.876</b> | <b>(15.172.943.050)</b> |

(i) Công ty con này đã được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên trong tháng 6 năm 2016.



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

B09-DN

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

## 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 công ty liên kết

|  | Số cuối năm                    |                       |                         | Số đầu năm                     |                        |                         | Đơn vị tính: VND |
|--|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
|  | Số lượng<br>(cổ phiếu) hữu (%) | Giá gốc               | Dự phòng                | Số lượng<br>(cổ phiếu) hữu (%) | Giá gốc                | Dự phòng                |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu | 20.000                         | 1.000.000.000         | -                       | 20.000                         | 1.000.000.000          | -                       |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)         | 20.408                         | 1.000.000.000         | -                       | 20.408                         | 1.000.000.000          | -                       |                  |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim                  | 54.000                         | 1.800.000.000         | -                       | 54.000                         | 1.800.000.000          | -                       |                  |
| Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô                                       | 72.900                         | 2.700.000.000         | (1.112.522.332)         | 72.900                         | 2.700.000.000          | (455.516.077)           |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)               | 90.000                         | 3.000.000.000         | -                       | 90.000                         | 3.000.000.000          | -                       |                  |
| Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà                                       | 100.000                        | 5.000.000.000         | -                       | 100.000                        | 5.000.000.000          | -                       |                  |
| Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long                                  | 516.136                        | 18.433.412.413        | (18.433.412.413)        | 516.136                        | 18.433.412.413         | (18.433.412.413)        |                  |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân (*)                                       | -                              | -                     | -                       | 3.670.600                      | 91.765.000.000         | -                       |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                                | <b>32.933.412.413</b> | <b>(19.545.934.745)</b> |                                | <b>124.698.412.413</b> | <b>(18.888.928.490)</b> |                  |

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 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 3.932.770.000 đồng).

(\*) 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

B09-DN

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

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

#### 5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

##### 5.2.3 Đầu tư vào đơn vị khác

|  | Số cuối năm            |                        |                       | Số đầu năm             |                        |                        | Đơn vị tính: VND      |                      |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
|  | Số lượng<br>(cổ phiếu) | Tỷ lệ sở<br>hữu<br>(%) | Giá gốc               | Dự phòng               | Số lượng<br>(cổ phiếu) | Tỷ lệ sở<br>hữu<br>(%) |                       | Giá gốc              |
|  |                        |                        |                       |                        |                        |                        |                       |                      |
| Công ty Cổ phần Constrexim số 1                                | 150.000                | 5,00                   | 1.500.000.000         | (900.000.000)          | 341.211                | 11,37                  | 3.412.110.000         | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và<br>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<br>Xây lập 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<br>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<br>Constrexim (HOD)      | 62.500                 | 0,89                   | 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                 | 1,64                   | 500.000.000           | (500.000.000)          | 50.000                 | 1,64                   | 500.000.000           | (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<br>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           | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                        |                        | <b>13.612.898.701</b> | <b>(1.400.000.000)</b> |                        |                        | <b>15.525.008.701</b> | <b>(500.000.000)</b> |

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 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 6.907.400.000 đồng).

Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác 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 B09-DN

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

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

### 5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

|  | Đơn vị tính: VND      |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Năm nay               | Năm trước             |
| Số dư đầu năm                            | 34.561.871.540        | 40.672.878.812        |
| Trích lập dự phòng trong năm             | 1.089.847.667         | 1.520.164.390         |
| Dự phòng sử dụng và hoàn nhập trong năm  | (7.040.050.774)       | (7.631.171.662)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>                    | <b>28.611.668.433</b> | <b>34.561.871.540</b> |
| <i>Trong đó:</i>                         |                       |                       |
| Dự phòng đầu tư vào các công ty con      | 7.665.733.688         | 15.172.943.050        |
| Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết | 19.545.934.745        | 18.888.928.490        |
| Dự phòng đầu tư dài hạn khác             | 1.400.000.000         | 500.000.000           |

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

### 6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|   | Đơn vị tính: VND       |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Phải thu từ khách hàng                            | 312.332.039.668        | 439.937.552.099        |
| - 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                             | 204.277.481.569        | 257.944.847.500        |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 25.741.730.428         | 19.151.311.619         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>338.073.770.096</b> | <b>459.088.863.718</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                | (70.209.021.638)       | (67.048.154.057)       |

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

|   | Đơn vị tính: VND      |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Năm nay               | Năm trước             |
| Số dư đầu năm                                   | 67.048.154.057        | 67.048.154.057        |
| Trích lập dự phòng trong năm                    | 3.160.867.581         | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                           | <b>70.209.021.638</b> | <b>67.048.154.057</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                |                       |                       |
| Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan  | (16.014.512.620)      | (16.014.512.620)      |
| Dự phòng phải thu khó đòi từ các đối tượng khác | (54.194.509.018)      | (51.033.641.437)      |

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

|  | Đơn vị tính: VND       |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Trả trước cho người bán                                | 73.806.017.867         | 96.812.870.092         |
| Công ty Cổ phần Constrexim 16                          | 14.217.553.004         | 14.217.553.004         |
| Công ty Cổ phần An Ánh Hùng                            | -                      | 13.207.347.000         |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn             | -                      | 9.196.938.722          |
| Các khoản trả trước khác                               | 59.588.464.863         | 60.191.031.366         |
| Trả trước cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 32) | 42.952.151.123         | 33.200.761.520         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>116.758.168.990</b> | <b>130.013.631.612</b> |
| 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:

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

7. PHẢI THU VÉ CHO VAY

|  | Đơn vị tính: VND      |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                       |                       |
| Phải thu về cho vay các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 32) | 10.556.368.919        | 12.556.368.919        |
| Phải thu về cho vay đối tượng khác                           | 1.297.992.350         | 1.297.992.350         |
|  | <b>11.854.361.269</b> | <b>13.854.361.269</b> |
| <b>Dài hạn</b>   |                       |                       |
| Phải thu về cho vay các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 32) | 61.249.536.877        | -                     |
|  | <b>61.249.536.877</b> | <b>-</b>              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>73.103.898.146</b> | <b>13.854.361.269</b> |



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                       |
|---|-------------------------|-----------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>      | <i>Số đầu năm</i>     |
| Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản | 90.850.508.383          | 62.134.951.915        |
| Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác                                     | 10.943.380.858          | 4.777.673.708         |
| Phải thu về chuyển nhượng cổ phần   | 5.620.099.000           | 7.984.999.000         |
| Phải thu chi phí trả hộ công ty con   | 3.776.078.343           | -                     |
| Phải thu phần trả hộ vốn góp  | 1.617.500.000           | 1.617.500.000         |
| Phải thu lãi tiền gửi kỳ hạn tại PG Bank                                    | 1.248.611.111           | -                     |
| Phải thu kinh phí tạm ứng cho công ty con                                   | 1.056.224.087           | 9.364.475.464         |
| Phải thu khác   | 1.602.821.910           | 2.622.997.102         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>116.715.223.692</b>  | <b>88.502.597.189</b> |

Trong đó:

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <i>Phải thu khác từ các bên khác</i>                          | 110.476.895.345  | 76.956.206.386   |
| <i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i> | 6.238.328.347    | 11.546.390.803   |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi                       | (21.495.305.110) | (21.913.811.029) |

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi như sau:

|                              | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                  |
|------------------------------|-------------------------|------------------|
|                              | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i> |
| Số dư đầu năm                | 21.913.811.029          | 21.913.811.029   |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | (418.505.919)           | -                |
| Số dư cuối năm               | 21.495.305.110          | 21.913.811.029   |

**9. NỢ XẤU**

Chi tiết các khoản phải thu và tạm ứng quá hạn thu hồi của Tổng Công ty như sau:

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                               |                        |                               |
|--|-------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
|  | <i>Số cuối năm</i>      |                               | <i>Số đầu năm</i>      |                               |
|  | <i>Giá gốc</i>          | <i>Giá trị có thể thu hồi</i> | <i>Giá gốc</i>         | <i>Giá trị có thể thu hồi</i> |
| Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng | 70.804.620.703          | 595.599.065                   | 67.643.753.122         | 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 ngắn hạn khác           | 898.256.362             | 1.021.800                     | 898.256.362            | 1.021.800                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>117.413.905.951</b>  | <b>596.620.865</b>            | <b>120.480.046.308</b> | <b>2.846.952.884</b>          |

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

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

10. HÀNG TỒN KHO

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                 |                        |                 |
|---|-------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>      |                 | <i>Số đầu năm</i>      |                 |
|   | <i>Giá gốc</i>          | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i>         | <i>Dự phòng</i> |
| <b>Hàng hóa bất động sản</b>                                      |                         |                 |                        |                 |
| Bất động sản thuộc Dự án Olalani                                  | -                       | -               | 208.506.670.286        | -               |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b> |                         |                 |                        |                 |
| Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex                          | 214.022.285.526         | -               | 89.789.795.377         | -               |
| Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ                     | 134.815.566.814         | -               | 129.488.601.919        | -               |
| Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza            | 91.034.877.827          | -               | 87.628.255.542         | -               |
| Chi phí xây dựng của Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa      | -                       | -               | 144.129.482.469        | -               |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động xây lắp</b>      |                         |                 |                        |                 |
| Các hợp đồng xây dựng   | 30.626.670.952          | -               | 36.581.219.423         | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>470.499.401.119</b>  | <b>-</b>        | <b>696.124.025.016</b> | <b>-</b>        |

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN 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        |
| Các loại thuế khác   | 288.019.029             | 168.981.384          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>288.019.029</b>      | <b>1.936.765.195</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

|  | <i>Nhà xưởng,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Thiết bị văn<br/>phòng</i> | <i>Tài sản khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                         |                                     |                                |                               |                     |                  |
| Số dư đầu năm                              | 21.804.130.123                      | 12.882.155.366                 | 426.093.068                   | 729.251.596         | 35.841.630.153   |
| Phân loại lại từ<br>bất động sản đầu<br>tư | 3.624.417.692                       | -                              | -                             | -                   | 3.624.417.692    |
| Thanh lý                                   | -                                   | (2.757.531.055)                | -                             | -                   | (2.757.531.055)  |
| Số dư cuối năm                             | 25.428.547.815                      | 10.124.624.311                 | 426.093.068                   | 729.251.596         | 36.708.516.790   |
| <i>Trong đó:</i>                           |                                     |                                |                               |                     |                  |
| <i>Đã khấu hao<br/>hết</i>                 | 5.173.637.098                       | 2.296.687.129                  | 395.193.047                   | 729.251.596         | 8.594.768.870    |
| <b>Giá trị hao<br/>mòn lũy kế:</b>         |                                     |                                |                               |                     |                  |
| Số dư đầu năm                              | 6.423.813.634                       | 7.739.390.198                  | 398.691.861                   | 729.251.596         | 15.291.147.289   |
| Khấu hao trong<br>năm                      | 872.165.208                         | 1.401.123.180                  | 10.299.996                    | -                   | 2.283.588.384    |
| Phân loại lại từ<br>bất động sản<br>đầu tư | 1.387.639.618                       | -                              | -                             | -                   | 1.387.639.618    |
| Thanh lý                                   | -                                   | (1.148.971.273)                | -                             | -                   | (1.148.971.273)  |
| Số dư cuối năm                             | 8.683.618.460                       | 7.991.542.105                  | 408.991.857                   | 729.251.596         | 17.813.404.018   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                    |                                     |                                |                               |                     |                  |
| Số dư đầu năm                              | 15.380.316.489                      | 5.142.765.168                  | 27.401.207                    | -                   | 20.550.482.864   |
| Số dư cuối năm                             | 16.744.929.355                      | 2.133.082.206                  | 17.101.211                    | -                   | 18.895.112.772   |

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 34, 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.

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm 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 riêng 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.

## Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

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

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>               |                      |                       |
|---|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|   | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc (*)</i> | <i>Tài sản khác</i>  | <i>Tổng cộng</i>      |
| <b>Nguyên giá:</b>                          |                                       |                      |                       |
| Số dư đầu năm                               | 14.497.670.767                        | 1.325.696.427        | 15.823.367.194        |
| Tăng trong năm                              | -                                     | -                    | -                     |
| Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình | (3.624.417.692)                       | -                    | (3.624.417.692)       |
| Số dư cuối năm                              | <u>10.873.253.075</u>                 | <u>1.325.696.427</u> | <u>12.198.949.502</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>              |                                       |                      |                       |
| 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 | (1.387.639.618)                       | -                    | (1.387.639.618)       |
| Số dư cuối năm                              | <u>4.162.918.854</u>                  | <u>1.325.696.427</u> | <u>5.488.615.281</u>  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                     |                                       |                      |                       |
| 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 riêng cho mục đích thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

### 14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn bao gồm các chi phí phát triển của các dự án bất động sản như sau:

|                                | <i>Đơn vị tính: VND</i>     |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                | <i>Số cuối năm</i>          | <i>Số đầu năm</i>           |
| Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View | -                           | 5.956.261.380               |
| Các dự án khác                 | 1.832.679.963               | 3.740.042.350               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <u><b>1.832.679.963</b></u> | <u><b>9.696.303.730</b></u> |



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

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 10,1 tỷ VND (năm 2015: 23,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa: 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. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

**16. 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 (*) | 1.537.500.000           | 2.887.500.000        |
| Chi phí sửa chữa lớn văn phòng                                      | 657.298.639             | 376.765.649          |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                      | 374.081.789             | 198.925.122          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>2.568.880.428</b>    | <b>3.463.190.771</b> |

(\*) 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 trước đây của Tổng Công ty), 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.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>                           |                        |
|---|---|------------------------|
|   | <i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i> |                        |
|   | <i>Số cuối năm</i>                                | <i>Số đầu năm</i>      |
| Phải trả cho người bán                                | 217.284.510.795                                   | 144.866.750.533        |
| - Công ty CP Đầu tư Việt San                          | 138.000.000.000                                   | 26.071.430.000         |
| - Công ty CP Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn               | 11.758.302.483                                    | -                      |
| - Các nhà cung cấp khác                               | 67.526.208.312                                    | 118.795.320.533        |
| Phải trả cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 32) | 300.706.295.095                                   | 314.541.289.339        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>517.990.805.890</b>                            | <b>459.408.039.872</b> |

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>      | <i>Số đầu năm</i>      |
| Người mua trả tiền trước                                | 116.003.055.530         | 174.142.584.673        |
| <i>Trong đó:</i>  |                         |                        |
| - Trả trước cho hợp đồng chuyển nhượng bất động sản     | 35.600.000.000          | 92.729.223.311         |
| - Trả trước cho các hợp đồng xây lắp                    | 79.100.549.857          | 80.110.855.689         |
| - Trả trước cho các hoạt động khác                      | 1.302.505.673           | 1.302.505.673          |
| Các bên liên quan trả tiền trước<br>(Thuyết minh số 32) | 7.927.797.891           | 259.696.890.448        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>123.930.853.421</b>  | <b>433.839.475.121</b> |

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

|  | Số đầu năm            | Số phải nộp trong năm          | Số đã nộp trong năm    | Số cuối năm           |
|--|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Phải nộp</b>  |                       |                                |                        |                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 5.846.842.187         | 8.027.974.718                  | (2.466.819)            | 13.872.350.086        |
| Thuế giá trị gia tăng  | -                     | 5.107.209.090                  | (5.107.209.090)        | -                     |
| Các loại thuế khác   | 133.161.285           | 1.396.876.748                  | (1.349.364.291)        | 180.673.742           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>5.980.003.472</b>  | <b>14.532.060.556</b>          | <b>(6.459.040.200)</b> | <b>14.053.023.828</b> |
|  | Số đầu năm            | Số phải thu/(bù trừ) trong năm | Số đã thu trong năm    | Số cuối năm           |
| <b>Phải thu</b>  |                       |                                |                        |                       |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ  | 42.587.430.376        | (20.538.890.535)               | -                      | 22.048.539.841        |
| 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)                | -                      | -                     |
| Các loại thuế khác   | 168.981.384           | 119.037.645                    | -                      | 288.019.029           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>44.524.195.571</b> | <b>(22.187.636.701)</b>        | <b>-</b>               | <b>22.336.558.870</b> |

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 đồng với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu 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 B09-DN

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|--|-------------------------|------------------------|
|  | <i>Số cuối năm</i>      | <i>Số đầu năm</i>      |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                         |                        |
| Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh | 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 (*)  | 23.515.838.223          | 2.130.773.701          |
| Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI   | 20.737.005.056          | 35.799.376.091         |
| Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương                               | 10.515.054.241          | 10.515.054.241         |
| 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 trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác  | 3.001.898.205           | 1.996.767.645          |
| 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  | 2.927.449.383           | 2.464.238.282          |
|  | <b>127.295.581.914</b>  | <b>124.749.831.311</b> |
| <b>Dài hạn</b>   |                         |                        |
| Tiền thuê đất trích trước cho dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa                               | 21.493.369.803          | 20.282.233.803         |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc   | 346.904.310             | 620.840.437            |
|  | <b>21.840.274.113</b>   | <b>20.903.074.240</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>149.135.856.027</b>  | <b>145.652.905.551</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                        |
| Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)                                       | 16.769.191.240          | 17.816.257.776         |
| Chi phí phải trả cho các bên khác  | 132.366.664.787         | 127.836.647.775        |

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

20. 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 B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

## 21. 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        |
| Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (*)                         | 23.017.807.009          | 23.017.807.009        |
| Phải trả chi phí chi hộ bởi công ty con   | 7.107.209.091           | -                     |
| Phải trả các cá nhân mua bất động sản theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng            | 4.824.533.682           | -                     |
| Phải trả cổ tức cho các cổ đông   | 2.569.965.857           | 2.648.210.857         |
| Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu   | 1.800.000.000           | 1.800.000.000         |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng cụm dự án thủy điện  | -                       | 10.000.000.000        |
| Khoản vay không chịu lãi từ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân                            | -                       | 9.500.000.000         |
| Các khoản phải trả khác   | 5.984.640.223           | 7.401.404.473         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>85.304.155.862</b>   | <b>94.367.422.339</b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                         |                       |
| <i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>                                 | <i>7.302.864.678</i>    | <i>9.667.266.251</i>  |
| <i>Phải trả các bên khác</i>  | <i>78.001.291.184</i>   | <i>84.700.156.088</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 riêng, 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

B09-DN

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

### 22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

|   | Số đầu năm             |                        | Số phát sinh trong năm |                       |                        | Số cuối năm            |  | Đơn vị tính: VND |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|--|------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |  |                  |
| Vay ngắn hạn                                    |                        |                        |                        |                       |                        |                        |  |                  |
| Vay ngân hàng (*)                               | 319.843.751.836        | 319.843.751.836        | -                      | 41.000.000.000        | 278.843.751.836        | 278.843.751.836        |  |                  |
| Vay từ đối tượng khác                           | -                      | -                      | 49.450.000.000         | -                     | 49.450.000.000         | 49.450.000.000         |  |                  |
| Vay từ các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 32) | -                      | -                      | 6.798.500.000          | -                     | 6.798.500.000          | 6.798.500.000          |  |                  |
|   | <b>319.843.751.836</b> | <b>319.843.751.836</b> | <b>56.248.500.000</b>  | <b>41.000.000.000</b> | <b>335.092.251.836</b> | <b>335.092.251.836</b> |  |                  |
| Vay dài hạn                                     |                        |                        |                        |                       |                        |                        |  |                  |
| Vay các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 32)    | 114.008.120.611        | 114.008.120.611        | 140.141.439.988        | 2.873.360.100         | 251.276.200.499        | 251.276.200.499        |  |                  |
|   | <b>114.008.120.611</b> | <b>114.008.120.611</b> | <b>140.141.439.988</b> | <b>2.873.360.100</b>  | <b>251.276.200.499</b> | <b>251.276.200.499</b> |  |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>433.851.872.447</b> | <b>433.851.872.447</b> | <b>196.389.939.988</b> | <b>43.873.360.100</b> | <b>586.368.452.335</b> | <b>586.368.452.335</b> |  |                  |

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các khoản vay ngắn hạn 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 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 2.2.

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

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**22.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

| <i>Ngân hàng</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> |
|--|-------------------------------|--|---|--------------------------|
| Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên | 228.843.751.836               | Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 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. | Tin 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 kỳ hiện tại là 7,8%/năm.                  | Tin chấp                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>278.843.751.836</u></b> |  |   |                          |

**22.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác**

| <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 trong tháng 9 năm 2017. Lãi vay được trả khi đáo hạn gốc vay.     | 6%                  | Tin chấp                 |
| Bà Ngô Thu Lý      | 2.000.000.000                | Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017  | 0%                  | Tin 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%                | Tin chấp                 |
| Bà Phạm Thị Gấm    | 1.000.000.000                | Đáo hạn trong tháng 6 năm 2017  | 0%                  | Xe ô tô BMW              |
| Bà Nguyễn Thị Diệu | 300.000.000                  | Đáo hạn trong tháng 10 năm 2017   | 0%                  | Tin chấp                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>49.450.000.000</u></b> |   |                     |                          |

**22.3 Vay ngắn hạn các bên liên quan**

| <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%                  | Tin chấp                 |
| Bà Phan Thị Thu Hà   | 1.000.000.000               | Đáo hạn trong tháng 12 năm 2017  | 0%                  | Tin chấp                 |
| Bà Phan Thị Thu Hằng | 798.500.000                 | Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017   | 0%                  | Tin chấp                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b><u>6.798.500.000</u></b> |                                  |                     |                          |



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

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**22.4 Vay dài hạn các bên liên quan**

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

| <i>Bên liên quan</i>                    | <i>Số cuối năm<br/>(VND)</i>  | <i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>                                       | <i>Lãi suất</i>  |
|---|-------------------------------|--|--|
| Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang    | 31.766.665.380                | Hoàn trả theo tiến độ thực hiện dự án của bên cho vay              | 0%/năm   |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm          | 13.418.095.131                | Hoàn trả theo tiến độ thực hiện dự án của bên cho vay              | 0%/năm   |
| Công ty Cổ phần Constrexim TIC          | 2.741.439.988                 | Gốc vay đáo hạn trong tháng 5 năm 2018                             | 0%/năm   |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long | 203.350.000.000               | Gốc vay đáo hạn trong tháng 5 năm 2018. Lãi vay được trả hàng năm. | 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. |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b><u>251.276.200.499</u></b> |  |  |

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

B09-DN

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

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                | Vốn cổ phần đã<br>phát hành | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Năm trước</b>               |                             |                         |                          |                                  |                                      |                  |
| Số dư đầu năm                  | 263.538.000.000             | 145.449.726.225         | 18.897.367.124           | 4.796.179.807                    | 91.560.839.285                       | 524.242.112.441  |
| - Lợi nhuận thuần<br>trong năm | -                           | -                       | -                        | -                                | 18.181.273.605                       | 18.181.273.605   |
| Số dư cuối năm                 | 263.538.000.000             | 145.449.726.225         | 18.897.367.124           | 4.796.179.807                    | 109.742.112.890                      | 542.423.386.046  |
| <b>Năm nay</b>                 |                             |                         |                          |                                  |                                      |                  |
| Số dư đầu năm                  | 263.538.000.000             | 145.449.726.225         | 18.897.367.124           | 4.796.179.807                    | 109.742.112.890                      | 542.423.386.046  |
| - Lợi nhuận thuần<br>trong năm | -                           | -                       | -                        | -                                | 1.316.865.338                        | 1.316.865.338    |
| Số dư cuối năm                 | 263.538.000.000             | 145.449.726.225         | 18.897.367.124           | 4.796.179.807                    | 111.058.978.228                      | 543.740.251.384  |



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                              | 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>408.987.726.225</b> | <b>408.987.726.225</b> | <b>408.987.726.225</b> | <b>408.987.726.225</b> |

23.3 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 đã được góp vốn | 26.353.800  | 263.538.000.000 | 26.353.800 | 263.538.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết    | 26.353.800  | 263.538.000.000 | 26.353.800 | 263.538.000.000 |

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

24. 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         |

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                      | Đơn vị tính: VND       |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>Tổng doanh thu</b>                | <b>528.382.846.994</b> | <b>321.037.953.082</b> |
| Trong đó:                            |                        |                        |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 261.770.499.741        | 5.894.909.091          |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)      | 264.836.310.483        | 71.706.224.210         |
| Doanh thu cho thuê văn phòng         | 1.776.036.770          | 4.206.300.707          |
| Doanh thu bán hàng hóa               | -                      | 239.230.519.074        |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>  | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Doanh thu thuần</b>               | <b>528.382.846.994</b> | <b>321.037.953.082</b> |

# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

### 25. DOANH THU (tiếp theo)

#### 25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

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

|  | Đơn vị tính: VND              |                              |
|--|-------------------------------|------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                    |
| 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                 | <u>258.408.707.671</u>        | <u>66.728.392.392</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>264.836.310.483</u></b> | <b><u>71.706.224.210</u></b> |
| Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến thời điểm cuối năm | 524.462.560.283               | 417.714.496.486              |

#### 25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

|                               | Đơn vị tính: VND            |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                               | Năm nay                     | Năm trước                   |
| Lãi tiền cho vay              | 4.157.046.773               | -                           |
| Lãi tiền gửi                  | 1.318.201.228               | 816.002.213                 |
| Lãi thanh lý các khoản đầu tư | 630.306.000                 | 2.288.823.000               |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia   | -                           | 336.349.000                 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá         | -                           | 8.059.500                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b><u>6.105.554.001</u></b> | <b><u>3.449.233.713</u></b> |

### 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|  | Đơn vị tính: VND              |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                     |
| Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng  | 207.637.221.571               | -                             |
| Các khoản điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng   | -                             | 11.041.588.763                |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng  | 258.152.633.760               | 69.172.958.694                |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán  | -                             | 244.785.219.586               |
| 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 | <u>(12.843.387.831)</u>       | <u>(36.247.164.021)</u>       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>457.934.745.032</u></b> | <b><u>291.536.376.174</u></b> |

### 27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|   | Đơn vị tính: VND             |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Chi phí nhân công                                       | 4.768.091.551                | 9.192.705.098                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 1.411.423.176                | 1.639.631.146                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 5.446.816.816                | 7.361.486.562                |
| Chi phí khác  | 1.004.890.657                | 1.459.867.072                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>12.631.222.200</u></b> | <b><u>19.653.689.878</u></b> |



Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|  | Đơn vị tính: VND      |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Năm nay               | Năm trước             |
| Chi phí lãi vay  | 19.926.374.221        | 10.918.178.107        |
| Lỗ thanh lý các khoản đầu tư                                       | 27.989.240.000        | 383.185.000           |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá   | -                     | 1.148.575.941         |
| Chi phí tài chính khác   | 5.842.220             | -                     |
| (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính | (5.950.203.107)       | 2.317.687.728         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>41.971.253.334</b> | <b>14.767.626.776</b> |

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

|                              | Đơn vị tính: VND        |                       |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                              | Năm nay                 | Năm trước             |
| <b>Thu nhập khác</b>         | -                       | <b>26.177.756.111</b> |
| Thu nhập khác                | -                       | 26.177.756.111        |
| <b>Chi phí khác</b>          | <b>10.838.556.562</b>   | <b>510.720.022</b>    |
| Các khoản bồi thường và phạt | 10.019.904.343          | -                     |
| Các chi phí khác             | 818.652.219             | 510.720.022           |
| <b>(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC</b>   | <b>(10.838.556.562)</b> | <b>25.667.036.089</b> |

30. 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        | -                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 37.552.028.872         | 74.484.760.176         |
| Chi phí mua hàng hóa   | -                      | 244.785.219.586        |
| Chi phí nhân công  | 5.781.954.351          | 7.627.323.687          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 3.045.011.948          | 3.164.086.480          |
| Chi phí khác bằng tiền   | 2.904.890.657          | 6.342.615.017          |
| Các khoản điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng   | -                      | 11.041.588.763         |
| 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)       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>237.077.719.568</b> | <b>311.198.429.688</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**31.1 Chi phí Thuế TNDN**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                      |
|--|-------------------------|----------------------|
|  | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i>     |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 11.112.623.867          | 24.188.166.420       |
| <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   | (36.134.874.428)        | (2.354.229.391)      |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty                                      | 2.222.524.773           | 5.321.396.612        |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>  |                         |                      |
| Chi phí không được khấu trừ  | 661.167.886             | 166.253.467          |
| Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước đã thực hiện trong năm nay                  | -                       | 142.313.613          |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận đối với lỗ tính thuế của hoạt động khác | 6.964.386.276           | 443.829.639          |
| Các điều chỉnh khác  | 2.466.819               | 44.382.964           |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>   |                         |                      |
| Thu nhập từ cổ tức được chia không chịu thuế   | -                       | (73.996.780)         |
| Chi trợ cấp thôi việc  | (54.787.225)            | (37.286.700)         |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>   | <b>9.795.758.529</b>    | <b>6.006.892.815</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                      |
| Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản   | 9.795.758.529           | 6.006.892.815        |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác   | -                       | -                    |

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 trả của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗ 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 có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác với tổng giá trị là 37.041.079.575 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 2.219.148.195 đồng) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế            | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|------------------|--------------------------|-------------------------|--|----------------------|--|
| 2015             | 2020 (1)                 | (2.219.148.195)         | -  | -                    | (2.219.148.195)                              |
| 2016             | 2020 (1)                 | (34.821.931.380)        | -  | -                    | (34.821.931.380)                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>(37.041.079.575)</b> | <b>-</b>                                   | <b>-</b>             | <b>(37.041.079.575)</b>                      |

(1) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của hoạt động xây lắp và hoạt động khác theo kê khai của Tổng Công ty và chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế tại thời điểm lập báo cáo này.

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

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

*Đơn vị tính: VND*

| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ                                     | Năm nay         | Năm trước       |
|--|-------------|--|-----------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina                 | Công ty con | Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu | 11.650.477.531  | 8.665.815.976   |
|  |             | Doanh thu xây lắp                                      | 240.003.628.548 | -               |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX                    | Công ty con | Giá trị công trình xây lắp được nghiệm thu             | 1.832.628.981   | 18.409.196.111  |
|  |             | Thanh toán và tạm ứng cho hợp đồng xây lắp             | 27.274.532.661  | 107.745.946.705 |
|  |             | Mua dịch vụ tư vấn                                     | 7.000.000.000   | -               |
| Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim | Công ty con | Doanh thu cho thuê tài sản                             | 1.703.980.000   | 4.369.315.199   |
|  |             | Công ty con trả tiền thuê                              | 2.900.000.000   | 4.726.941.650   |
| Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu                | Công ty con | Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu | 1.882.838.120   | 1.069.783.754   |
| Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba       | Công ty con | Góp vốn vào công ty con bằng tiền và nợ phải thu       | 2.255.275.607   | -               |

## Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (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>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                               | 9.939.052.026  | -                |
|  |                         | Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu                    | 6.678.501.965  | 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                               | -              | 873.891.496      |
|  |                         | Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu                    | 879.000.000    | 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 Dự án Du lịch Quảng Nam                    | Công ty con             | Góp vốn vào công ty con bằng tiền và nợ phải thu               | 9.762.882.719  | -                |
|  |                         | Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu         | -              | 6.196.639.052    |
| Công ty TNHH Đầu tư C.T.L                                  | Công ty con             | Cho bên liên quan vay  | 55.725.809.779 | -                |
|  |                         | Bên liên quan thanh toán gốc cho vay                           | 8.545.000.000  | -                |
|  |                         | Lãi cho vay phải thu bên liên quan                             | 5.328.963.440  | -                |
|  |                         | Nộp hộ thuế GTGT cho Tổng Công ty                              | 5.107.209.091  | -                |
|  |                         | Chi hộ tiền ký quỹ cho Tổng Công ty                            | 2.000.000.000  | -                |
|  |                         | Doanh thu xây lắp  | 7.099.549.726  | -                |
|  |                         | Đi vay bên liên quan   | 2.741.439.988  | -                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Thương mại Constrexim    | Công ty con             | Nhận tiền thanh toán khoản cho vay và hoàn trả khoản ứng trước | 2.822.000.000  | -                |
|  |                         | Tam ứng giá trị công trình                                     | -              | 2.000.000.000    |
| 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 Constrexim Meco ("Meco")                   | Công ty nhận vốn đầu tư | Giá trị công trình đã nghiệm thu                               | 3.830.491.580  | -                |



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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty 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 Đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu | Công ty liên kết   | Giá trị công trình đã nghiệm thu<br>Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu | -                                 | 19.792.518.024<br>627.958.696         |
| Công ty cổ phần Bất Động Sản Thăng Long                                  | Cổ đông lớn  | Đi vay bên liên quan<br>Trả nợ vay  | 113.100.000.000<br>120.000.000    | 5.000.000.000<br>-                    |
| Ông Đỗ Quốc Việt   | Phó Tổng Giám đốc  | Đi vay bên liên quan<br>Thanh toán gốc vay<br>Lãi vay phải trả                  | 5.000.000.000<br>-<br>435.064.467 | 25.699.900.000<br>16.999.900.000<br>- |
| Bà Phan Thị Thu Hằng   | Bên liên quan khác   | Nhận gốc vay<br>Lãi vay phải trả  | 798.500.000<br>240.000.000        | 10.000.000.000<br>-                   |
| Ông Lý Quốc Hùng   | Phó Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị, cổ đông lớn | Nhận gốc vay<br>Thanh toán gốc vay<br>Lãi vay phải trả                          | -<br>-<br>291.977.778             | 48.500.000.000<br>14.000.000.000<br>- |
| Ông Trần Anh Tú  | Thành viên Ban kiểm soát                                     | Nhận gốc vay<br>Lãi vay phải trả  | -<br>116.255.556                  | 9.750.000.000<br>-                    |

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

Tổng Công ty vay và cho vay đối với các bên liên quan, cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ xây lắp từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và số 6.2, 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 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 33,8 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ kế toán 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 B09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

#### Số dư với bên liên quan

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

| <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>     |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (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         |
| Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim                 | Công ty con             | Phải thu tiền cho thuê văn phòng     | 241.312.833           | 1.061.415.201         |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX                                    | Công ty con             | Phải thu tiền cho thuê văn phòng     | 2.046.296.142         | 2.029.796.142         |
| Công ty TNHH Đầu tư C.T.L  | Công ty con             | Phải thu chi phí thực hiện dự án     | 7.439.608.833         | -                     |
| Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô                               | Công ty liên kết        | Phải thu phí bảo lãnh các công trình | -                     | 45.587.656            |
|  |                         |                                      | <b>25.741.730.428</b> | <b>19.151.311.619</b> |
| <b>Trả trước cho người bán</b> (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 Đức Tân long - Constrexim                        | Công ty liên kết        | Tạm ứng cho nhà thầu                 | 1.173.304.065         | 1.173.304.065         |
| 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 TNHH MTV Xây dựng CTX                                    | Công ty con             | Tạm ứng cho nhà thầu                 | 9.641.700.000         | -                     |
| Công ty Cổ phần Constrexim Mecó                                  | 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                 | 2.241.665.191         | 2.969.303.206         |
|  |                         |                                      | <b>42.952.151.123</b> | <b>33.200.761.520</b> |



# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

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

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan  | Mối quan hệ             | Nội dung nghiệp vụ                                 | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--|-------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>   |                         |  |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô                       | Công ty liên kết        | Cho vay  | 10.347.397.700        | 10.347.397.700        |
| Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung                    | Công ty nhận vốn đầu tư | Cho vay không có tài sản đảm bảo                   | 208.971.219           | 208.971.219           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim | Công ty con             | Cho vay không tính lãi và không có tài sản đảm bảo | -                     | 2.000.000.000         |
|  |                         |  | <b>10.556.368.919</b> | <b>12.556.368.919</b> |
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</b>    |                         |  |                       |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư C.T.L                                | Công ty con             | Cho vay (*)  | 61.249.536.877        | -                     |
|  |                         |  | <b>61.249.536.877</b> | <b>-</b>              |

(\*) Đây là các khoản cho Công ty TNHH Đầu tư C.T.L, công ty con của Tổng Công ty, vay tín chấp với lãi suất là 10%/năm và sẽ đáo hạn ngày 1 tháng 11 năm 2018.

**Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 8)**

|                           |             |                        |                      |                       |
|---------------------------|-------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư C.T.L | Công ty con | Tạm ứng kinh phí       | 1.992.249.672        | 8.681.163.668         |
| Các bên liên quan khác    |             | Phải thu ngắn hạn khác | 4.246.078.675        | 2.865.227.135         |
|                           |             |                        | <b>6.238.328.347</b> | <b>11.546.390.803</b> |

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

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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>      |
| <b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 17.1)             |                         |  |                        |                        |
| 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 xây dựng theo hợp đồng         | 72.605.995.614         | 72.649.978.481         |
| Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà                                       | Công ty liên kết        | Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng         | 5.518.442.566          | 6.783.483.609          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)         | Công ty liên kết        | Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng         | 50.455.331.153         | 53.822.631.153         |
| Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô                                       | Công ty liên kết        | Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng         | 7.599.019.387          | 3.403.680.758          |
| Công ty Cổ phần Constrexim Meco  | Công ty nhận vốn đầu tư | Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng         | 43.786.245.391         | 46.820.771.749         |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX  | Công ty con             | Phải trả cho nhà thầu xây dựng, tư vấn theo hợp đồng | 42.548.212.619         | 50.179.053.401         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng                                | Công ty nhận vốn đầu tư | Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng         | 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 xây dựng theo hợp đồng         | 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 xây dựng theo hợp đồng         | 29.115.891.787         | 29.065.891.787         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)                         | Công ty nhận vốn đầu tư | Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng         | 16.051.621.458         | 12.716.058.384         |
| Các bên liên quan khác   |                         | Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng         | 10.094.988.937         | 14.438.529.535         |
|  |                         |  | <b>300.706.295.095</b> | <b>314.541.289.339</b> |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 17.2)           |                         |  |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina   | Công ty con             | Tạm ứng cho dự án Sapa                               | 6.367.141.947          | 258.136.234.504        |
| Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu  | Công ty con             | Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng                       | 1.560.655.944          | 1.560.655.944          |
|  |                         |  | <b>7.927.797.891</b>   | <b>259.696.890.448</b> |



# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

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

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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>     |
| <b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)</b>       |                    |   |                                |                       |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thăng Long           | Cổ đông lớn        | Lãi vay phải trả                                | 2.499.658.912                  | 244.444.444           |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX                     | Công ty con        | Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng    | 14.269.532.328                 | 16.488.515.531        |
| Các bên liên quan khác                            |                    | Lãi vay phải trả                                | -                              | 1.083.297.801         |
|   |                    |   | <b>16.769.191.240</b>          | <b>17.816.257.776</b> |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</b> |                    |   |                                |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư C.T.L                         | Công ty con        | Thuế GTGT nộp hộ<br>Ký quỹ nộp hộ               | 5.107.209.091<br>2.000.000.000 | -<br>-                |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân                    | Công ty liên kết   | Vay không chịu lãi và không có tài sản thế chấp | -                              | 9.500.000.000         |
| Các bên liên quan khác                            |                    | Phải trả ngắn hạn khác                          | 195.655.587                    | 167.266.251           |
|   |                    |   | <b>7.302.864.678</b>           | <b>9.667.266.251</b>  |

## Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

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

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản cho vay và vay 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             |
|---|---|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.3)</b>                     |   |                    |                        |                        |
| Bà Phan Thị Thu Hằng  | Bên liên quan khác                              | Gốc vay phải trả   | 798.500.000            | -                      |
| Bà Phan Thị Thu Hà  | Bên liên quan khác                              | Gốc vay phải trả   | 1.000.000.000          | -                      |
| Ông Đỗ Quốc Việt  | Phó Tổng giám đốc                               | Gốc vay phải trả   | 5.000.000.000          | -                      |
|   |   |                    | <b>6.798.500.000</b>   | <b>-</b>               |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Thuyết minh số 22.4)</b> |   |                    |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm                                | Công ty con                                     | Gốc vay phải trả   | 13.418.095.131         | 14.179.885.231         |
| Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang                          | Công ty con                                     | Gốc vay phải trả   | 31.766.665.380         | 31.878.235.380         |
| Công ty Cổ phần Bất Động sản Thăng Long                       | Cổ đông lớn                                     | Gốc vay phải trả   | 203.350.000.000        | 5.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim      | Công ty con                                     | Gốc vay phải trả   | 2.741.439.988          | -                      |
| Ông Lý Quốc Hùng  | Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT, cổ đông lớn | Gốc vay phải trả   | -                      | 34.500.000.000         |
| 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 Đỗ Quốc Việt  | Cổ đông lớn, Phó Tổng Giám đốc                  | Gốc vay phải trả   | -                      | 8.700.000.000          |
|   |   |                    | <b>251.276.200.499</b> | <b>114.008.120.611</b> |

#### 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:

Đơn vị tính: VND

|                  | Năm nay              | Năm trước            |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Lương và thưởng  | 1.643.422.000        | 1.604.150.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.643.422.000</b> | <b>1.604.150.000</b> |

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty 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 bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty 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.

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



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

B09-DN

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

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

|                                | Đơn vị tính: VND           |                         |  |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|--|
|                                | Kinh doanh<br>bất động sản | Hoạt động xây lắp       | Hoạt động thương<br>mại và các hoạt<br>động khác |
| <b>Năm nay</b>                 |                            |                         |  |
| Doanh thu thuần                | 261.770.499.741            | 264.836.310.483         | 1.776.036.770                                    |
| Kết quả                        |                            |                         |  |
| Tổng lợi nhuận trước thuế      | 47.247.498.295             | (13.149.275.270)        | (22.985.599.158)                                 |
| Chi phí thuế TNDN              | (9.795.758.529)            | -                       | -  |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> | <b>37.451.739.766</b>      | <b>(13.149.275.270)</b> | <b>(22.985.599.158)</b>                          |
|                                |                            |                         | <b>528.382.846.994</b>                           |
| <b>Số cuối năm</b>             |                            |                         |  |
| <b>Tổng tài sản</b>            | <b>546.329.725.929</b>     | <b>352.176.980.792</b>  | <b>27.493.093.577</b>                            |
| Tài sản bộ phận                | 546.329.725.929            | 352.176.980.792         | 27.493.093.577                                   |
| Tài sản không phân bổ (i)      | -                          | -                       | -  |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>        | <b>442.851.736.007</b>     | <b>441.533.638.437</b>  | <b>565.271.889.030</b>                           |
| Nợ phải trả bộ phận            | 442.851.736.007            | 441.533.638.437         | 565.271.889.030                                  |
| Nợ phải trả không phân bổ (ii) | -                          | -                       | -  |
|                                |                            |                         | <b>1.488.324.135.805</b>                         |
|                                |                            |                         | <b>1.449.657.263.474</b>                         |
|                                |                            |                         | <b>38.666.872.331</b>                            |

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

B09a-DN

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

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

#### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

|                                | Kinh doanh<br>bất động sản | Hoạt động xây lắp      | Hoạt động thương<br>mại và các hoạt<br>động khác | Đơn vị tính: VND         |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------|--|--------------------------|
|                                |                            |                        |  |                          |
| <b>Năm trước</b>               |                            |                        |  |                          |
| Doanh thu thuần                | 5.894.909.091              | 71.706.224.210         | 243.436.819.781                                  | 321.037.953.082          |
| Kết quả                        |                            |                        |  |                          |
| Tổng lợi nhuận trước thuế      | 26.542.395.811             | 2.277.222.442          | (4.631.451.833)                                  | 24.188.166.420           |
| Chi phí thuế TNDN              | (6.006.892.815)            | -                      | -  | (6.006.892.815)          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> | <b>20.535.502.996</b>      | <b>2.277.222.442</b>   | <b>(4.631.451.833)</b>                           | <b>18.181.273.605</b>    |
| <b>Số đầu năm</b>              |                            |                        |  |                          |
| <b>Tổng tài sản</b>            | <b>809.185.443.164</b>     | <b>409.500.518.553</b> | <b>61.713.613.857</b>                            | <b>2.126.621.917.062</b> |
| Tài sản bộ phận                | 809.185.443.164            | 409.500.518.553        | 61.713.613.857                                   | 1.280.399.575.574        |
| Tài sản không phân bổ (i)      | -                          | -                      | -  | 846.222.341.488          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>        | <b>646.112.526.708</b>     | <b>409.187.064.917</b> | <b>469.940.565.779</b>                           | <b>1.584.198.531.016</b> |
| Nợ phải trả bộ phận            | 646.112.526.708            | 409.187.064.917        | 469.940.565.779                                  | 1.525.240.157.404        |
| Nợ phải trả không phân bổ (ii) | -                          | -                      | -  | 58.958.373.612           |

(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, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.



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

#### 34. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIẾN 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 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 103 tỷ đồng.

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

Theo Công văn số 985/UB – NNĐC do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 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 thuê hoạt động**

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

|                  | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |                   |
|------------------|-------------------------------|-------------------|
|                  | <i>Số cuối năm</i>            | <i>Số đầu năm</i> |
| Đến 1 năm        | -                             | -                 |
| Trên 1 – 5 năm   | 48.908.335.931                | -                 |
| Trên 5 năm       | 512.498.046.699               | -                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>561.406.382.630</u></b> | <b>-</b>          |

##### **Cam kết cho thuê hoạt động**

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

##### **Cam kết đầu tư**

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |  |
|---|-------------------------------|--|
|   | <i>Giá trị</i>                |  |
| Công ty TNHH MTV Thủy điện Thác Ba                          | 77.744.724.393                |  |
| Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu                           | 50.522.531.149                |  |
| Công ty Cổ phần Dự án du lịch Quảng Nam                     | 33.084.967.323                |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina                            | 134.494.309                   |  |
| 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                   |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>165.521.017.174</u></b> |  |

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

**34. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIỆN TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

**Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa**

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 12, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty đánh giá kết luận 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 riêng 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 22. 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 VND chưa được ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng 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.


**35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 VND.


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 VND.

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 riêng của Tổng Công ty.

  
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