

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

- Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam  
Mã chứng khoán: **CTX**  
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, P.Yên Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (04) 6281.2000 Fax: (04) 3782.0176  
Người thực hiện công bố thông tin:  
**Ông: Trần Anh Hải Chức vụ: Kế toán trưởng**
- Nội dung thông tin công bố:  
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý IV năm 2017 của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 30/01/2018 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 31/01/2018 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>

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

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(\*) Tài liệu đính kèm:  
- Báo cáo tài chính Q4/2017.

Nơi nhận:

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



**KẾ TOÁN TRƯỞNG  
TRẦN ANH HẢI**



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

**Báo cáo tài chính Công ty Mẹ quý 4/2017**

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	6-7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 23

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### **TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được chuyển đổi (cổ phần hóa) theo Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103017485 lần đầu ngày 25/05/2007, thay đổi lần thứ chín ngày 13/07/2017 – số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0100109441 .

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh là 263.538.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi tám triệu đồng).

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hưng	Ủy viên
Ông Trần Khanh	Ủy viên – Bổ nhiệm ngày 02/02/2016
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Ủy viên – Bổ nhiệm ngày 02/02/2016
Ông Lý Quốc Hùng	Ủy viên – Bổ nhiệm ngày 02/02/2016

#### Ban Kiểm soát

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Anh Tú	Ủy viên - Bổ nhệm ngày 02/02/2016
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên - Bổ nhệm ngày 02/02/2016

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

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	-Bổ nhiệm ngày 04/03/2016
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	– Bổ nhiệm ngày 22/12/2015
Ông Đinh Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	– Bổ nhiệm ngày 12/04/2016
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	– Bổ nhiệm ngày 12/05/2016

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

Tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 03 đến trang 23 kèm theo.

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

Tầng 2 – nhà HH2 – KĐT Yên Hòa - Quận Cầu Giấy – Thành Phố Hà Nội

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

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty hiện nay là Ông Phan Minh Tuấn, Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường ngày 02 tháng 02 năm 2016;



**Phan Minh Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

Mẫu B 01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1,293,160,287,000</b>	<b>1,273,625,323,253</b>
<b>I- Tiền</b>	<b>110</b>	<b>1</b>	<b>59,499,148,176</b>	<b>23,037,184,528</b>
1. Tiền	111		59,499,148,176	23,037,184,528
<b>II- Các khoản ĐTTT ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>2</b>	<b>307,226,518,108</b>	<b>291,119,413,763</b>
1 Các khoản đầu tư	121		2,549,370,051	2,549,370,051
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,483,324,800)	(1,483,324,800)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	112		306,160,472,857	290,053,368,512
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>593,292,464,345</b>	<b>466,584,238,961</b>
1 Phải thu khách hàng	131		380,569,567,530	338,073,770,096
2 Trả trước cho người bán	132		95,642,083,496	116,758,168,990
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	134		1,297,992,350	11,854,361,269
5 Phải thu ngắn hạn khác	136	3	252,272,414,377	116,715,223,692
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(136,489,593,408)	(116,817,285,086)
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>319,967,368,329</b>	<b>470,499,401,119</b>
1. Hàng tồn kho	141	4	319,967,368,329	470,499,401,119
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13,174,788,042</b>	<b>22,385,084,882</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	48,526,012
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		12,888,568,238	22,048,539,841
3 Thuế và các khoản khác phải thu NN	153		286,219,804	288,019,029
4 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>886,246,518,958</b>	<b>758,439,063,936</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3,450,141</b>	<b>61,252,587,018</b>
3. Phải thu về cho vay dài hạn	213		-	61,249,536,877
4 Phải thu dài hạn khác	215		3,450,141	3,050,141
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16,451,531,885</b>	<b>18,895,112,772</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	16,451,531,885	18,895,112,772
- Nguyên giá	222		29,758,577,194	36,708,516,790
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13,307,045,309)	(17,813,404,018)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>7</b>	<b>6,105,142,073</b>	<b>6,710,334,221</b>
1. Nguyên giá	231		12,198,949,502	12,198,949,502
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6,093,807,429)	(5,488,615,281)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5</b>	<b>165,959,311</b>	<b>1,832,679,963</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	241		-	-
2 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	242		165,959,311	1,832,679,963
<b>V Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>2</b>	<b>860,355,717,495</b>	<b>667,179,469,534</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		844,575,399,998	649,244,826,853
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		32,933,412,413	32,933,412,413
3 Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		12,012,898,701	13,612,898,701
4 Dự phòng giảm giá ĐTTT dài hạn	254		(29,165,993,617)	(28,611,668,433)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,164,718,053</b>	<b>2,568,880,428</b>
1 Chi phí trả trước	261	8	3,164,718,053	2,568,880,428
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2,179,406,805,958</b>	<b>2,032,064,387,189</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1,370,893,617,063</b>	<b>1,488,324,135,805</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>982,928,284,237</b>	<b>1,205,686,778,302</b>
1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	9	120,078,500,000	335,092,251,836
2 Phải trả người bán ngắn hạn	312		404,708,241,051	517,990,805,890
3 Người mua trả tiền trước	313		43,146,023,631	123,930,853,421
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	10	61,551,304,925	14,053,023,828
5 Phải trả người lao động	315		1,464,979,111	1,987,749,111
6 Chi phí phải trả ngắn hạn	316	11	266,674,617,795	127,295,581,914
9 Phải trả ngắn hạn khác	320	12	85,304,617,724	85,304,155,862
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
11 Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		-	32,356,440
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>387,965,332,826</b>	<b>282,637,357,503</b>
5 Doanh thu chưa thực hiện	335	13	9,019,268,395	9,520,882,891
6 Phải trả dài hạn khác	336		15,750,217,000	21,840,274,113
7 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337	9	363,195,847,431	251,276,200,499
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>808,513,188,896</b>	<b>543,740,251,384</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	14	<b>808,513,188,896</b>	<b>543,740,251,384</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		263,538,000,000	263,538,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		145,449,726,225	145,449,726,225
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		18,897,367,124	18,897,367,124
11 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4,796,179,807	4,796,179,807
12 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		375,831,915,740	111,058,978,228
12a LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		111,058,978,228	109,742,112,890
12b LNST chưa PP kỳ này	421b		264,772,937,511	1,316,865,338
13 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2,179,406,805,958</b>	<b>2,032,064,387,189</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

Lập biểu



Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng



Trần Anh Hải

Tổng Giám đốc



Phan Minh Tuấn

Mẫu B 02-DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 4/2017

CHỈ TIÊU	Quý 4/2017	Quý 4/2016	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	605,423,834,121	391,877,727,200	646,131,394,089	569,226,634,685
2. Các khoản giảm trừ doanh thu			-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	605,423,834,121	391,877,727,200	646,131,394,089	569,226,634,685
4. Giá vốn hàng bán	342,677,912,014	331,810,029,426	376,779,081,790	504,363,539,324
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	262,745,922,107	60,067,697,774	269,352,312,299	64,863,095,361
6. Doanh thu hoạt động tài chính	4,925,597,313	73,780,522,491	140,645,792,273	75,929,681,668
7. Chi phí tài chính	(28,145,394,545)	88,794,601,044	40,957,232,942	101,382,280,118
Trong đó: Chi phí lãi vay	26,649,762,852		34,932,230,366	-
8. Chi phí bán hàng	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20,287,165,299	(1,484,978,736)	29,519,077,373	12,955,380,133
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	275,529,748,666	46,538,597,957	339,521,794,257	26,455,116,778
11. Thu nhập khác	171,807,965	1,272,727,273	696,332,948	1,407,727,273
12. Chi phí khác	(11,792,692,074)	23,054,232,114	19,892,492,241	26,903,703,417
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	11,964,500,039	(21,781,504,841)	(19,196,159,293)	(25,495,976,144)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	287,494,248,705	24,757,093,116	320,325,634,964	959,140,634
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	55,079,059,267	-	55,552,697,455	2,222,537,865
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(1,952,073,842)	-	(1,952,073,842)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	232,415,189,438	26,709,166,958	264,772,937,511	688,676,611
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2017

Lập biểu



**Hoàng Thị Hương Lan**

Kế toán trưởng



**Trần Anh Hải**

Tổng Giám đốc



**Phan Minh Tuấn**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Quý 4/2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	31-12-2017 VND	31-12-2016 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1	Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	287,494,248,705	24,757,093,116
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	429,315,381	(426,776,140)
3	Các khoản dự phòng	16,749,798,423	(15,803,145,564)
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	-
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(4,925,597,313)	-
6	Lãi từ thanh lý TSCĐ		
7	Chi phí lãi vay	(26,649,762,852)	1,933,384,519
8	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	273,098,002,344	10,460,555,931
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(55,188,338,575)	24,606,304,379
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	185,671,456,515	188,764,369,078
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	76,058,167,804	(74,217,635,921)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	798,802,229	344,839,681
13	Tiền lãi vay đã trả	-	(1,933,384,519)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>480,438,090,317</b>	<b>148,025,048,629</b>
<b>II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	29,072,531,080	39,336,256,174
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	(3,794,672,704)	-
26	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về	(352,970,714,871)	(9,029,175,953)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đvị khác/bán cty con	-	91,764,899,000
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	4,925,597,313	-
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(322,767,259,182)</b>	<b>(167,928,020,779)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	128,180,000,000	25,285,568,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(306,476,872,584)	(246,065,100)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(178,296,872,584)</b>	<b>25,039,502,900</b>
50	<b>Tăng/(giảm) tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(20,626,041,449)</b>	<b>5,136,530,750</b>
60	<b>Tiền [và tương đương tiền] đầu kỳ</b>	<b>80,125,189,625</b>	<b>17,820,196,774</b>
70	<b>Tiền [và tương đương tiền] cuối kỳ</b>	<b>59,499,148,176</b>	<b>22,956,727,524</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

**Lập biểu**

**Hoàng Thị Hương Lan**

**Kế toán trưởng**

**Trần Anh Hải**

**Tổng Giám đốc**



**Phan Minh Tuấn**

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được chuyển đổi (cổ phần hóa) theo Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103017485 lần đầu ngày 25/05/2007, thay đổi lần thứ 10 ngày 31/07/2017 – số đăng ký kinh doanh 0100109441.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh là 263.538.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi tám triệu đồng).

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

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình ngầm, công trình ngoài biển, bu điện, công trình văn hóa, thể thao, bến cảng; Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Tư vấn xây dựng trong các lĩnh vực: Lập, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, khu dân cư, văn phòng cho thuê và dịch vụ công cộng (trong phạm vi chứng chỉ hành nghề); Thiết kế, lập dự toán các công trình đến nhóm B; Tư vấn soạn thảo hồ sơ mời đầu và đánh giá hồ sơ dự thầu; Tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án; Tư vấn hợp đồng kinh tế; Tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị công nghệ đối với các loại hình công trình xây dựng;
- Gia công lắp dựng kết cấu thép, lắp đặt các hệ thống và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình (Điều hòa không khí, thông gió, thang máy, hệ thống điều khiển điện năng, báo cháy, camera quan sát, hệ thống âm thanh); Thí nghiệm kiểm định chất lượng vật liệu, thí nghiệm nền móng;
- Thi công các loại cọc (bê tông, cát, nhồi Barette); Khai thác, sản xuất đá;
- Sản xuất kinh doanh các chủng loại vật liệu xây dựng, các mặt hàng trang trí nội ngoại thất, các loại đường ống, phụ kiện và thiết bị ngành nước;
- Mua bán, ký gửi, đại lý và kinh doanh nhập khẩu các hàng hóa công nghệ xây dựng, dây chuyền công nghệ, thiết bị máy móc thuộc các ngành công nghiệp và dịch vụ, thiết bị xe máy thi công, phương tiện vận tải (mô tô xe máy, xe có động cơ khác và phụ tùng), thiết bị điện, điện tử, điện lạnh, nguyên, nhiên vật liệu, phế liệu, khoáng sản, hàng hóa nông lâm thủy sản, sản phẩm công nghiệp chế biến thủ công mỹ nghệ, hàng tiêu dùng (trừ loại Nhà nước cấm);
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Vận chuyển đưa đón khách theo hợp đồng; Đăng cai tổ chức hội nghị hội thảo;
- Đại lý vé máy bay;
- Kinh doanh khai thác dịch vụ bốc xếp hàng hóa, vận tải hàng hóa;
- Đào tạo công nhân kỹ thuật, chuyên gia, cán bộ quản lý phục vụ cho xuất khẩu lao động ở nước ngoài và xuất khẩu lao động tại chỗ; Đào tạo và đào tạo lại lực lượng lao động dài hạn để đáp ứng nhu cầu phát triển của doanh nghiệp (Chỉ hoạt động sau khi được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền);
- Hoạt động đưa người lao động và chuyên gia Việt Nam đi làm việc có thời hạn ở nước ngoài;
- Quản lý, khai thác, vận hành, kinh doanh các dịch vụ các khu nhà chung cư cao tầng, các nhà máy sản xuất công nghiệp, thủy điện, xi măng, chế tạo đồ gỗ;
- Đầu tư các nhà máy sản xuất công nghiệp, thủy điện, xi măng, chế tạo đồ gỗ;

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (tiếp)**

- Trồng rừng, khai thác khoáng sản (Trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, cho thuê văn phòng và nhà ở.

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan khác tại Việt Nam.

**Cơ sở tổng hợp báo cáo**

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam, CN Constrexim Hải dương, Công ty XL số 5.

**Kỳ kế toán**

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

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Tiền và tương đương tiền**

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

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

##### **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

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

##### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của

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

các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Các khoản trả trước dài hạn**

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

##### **Vốn chủ sở hữu**

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

##### **Ghi nhận doanh thu**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Chi phí đi vay**

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

**Ngoại tệ**

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

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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

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

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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

**Các bên liên quan**

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



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

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	1,348,564,083	1,363,307,366
Tiền gửi ngân hàng	58,150,584,093	21,673,877,162
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	306,160,472,857	290,053,368,512
<b>Tổng</b>	<b>365,659,621,033</b>	<b>313,090,553,040</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chứng khoán kinh doanh	2,549,370,051	2,549,370,051
Các khoản cho vay các bên liên quan		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	889,521,711,112	695,791,137,967
Đầu tư vào công ty con	844,575,399,998	649,244,826,853
Đầu tư vào Cty liên doanh, liên kết	32,933,412,413	32,933,412,413
Đầu tư vào đơn vị khác	12,012,898,701	13,612,898,701
<b>Tổng</b>	<b>892,071,081,163</b>	<b>698,340,508,018</b>

Chứng khoán kinh doanh	31/12/2017		01/01/2017	
	Số lượng	Giá gốc	Số lượng	Giá gốc
Tên chứng khoán				
Công ty cổ phần Constrexim Viet CZ	5,600	862,400,000	5,600	862,400,000
Công ty CP Cấp và Vật liệu viễn thông (Sam)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam (VOS)	-	-	-	-
Các cổ phiếu khác	27,079	1,686,970,051	27,079	1,686,970,051
Công ty cổ phần phát triển công trình Viễn Thông	10,000	390,000,000	10,000	390,000,000
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á	16,992	1,296,000,000	16,992	1,296,000,000
Công ty cổ phần tập đoàn Hòa Phát	7	170,051	7	170,051
Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam	80	800,000	80	800,000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32,679</b>	<b>2,549,370,051</b>	<b>32,679</b>	<b>2,549,370,051</b>

**Đầu tư vào công ty con**

Tên đơn vị	31/12/2017			01/01/2017		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
<i>Các Công ty con sản xuất kinh doanh</i>						
Công ty cổ phần CTX số 1	2,058,000	100%	20,580,000,000	2,058,000	100%	20,580,000,000
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	0	100%	1,000,000,000	0	100%	1,000,000,000
<i>Các Công ty con đầu tư dự án</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và TM Constrexim	810,000	81%	8,100,000,000	810,000	81%	8,100,000,000
Công ty TNHH Đầu tư C,T,L (*)	0	100%	225,283,000,000	0	100%	140,283,000,000
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 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	454,160	98%	102,141,999,998	454,160	98%	51,619,716,650
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	19,990,000	99.95%	232,900,000,000	9,589,041	99.95%	128,921,401,919
Công ty TNHH MTV thủy điện Thác Ba	8,000,000	100%	80,000,000,000	8,000,000	100.00%	2,255,275,607
Công ty TNHH MTV dự án Du lịch Quảng Nam	-	0.00%	-	-	100%	121,915,032,677
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>844,575,399,998</b>			<b>649,244,826,853</b>

**Đầu tư vào Công ty liên kết**

Tên đơn vị	31/12/2017			01/01/2017		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và lắp máy Điện nước Con:	20,000	20%	1,000,000,000	20,000	20%	1,000,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	72,900	27%	2,700,000,000	72,900	27%	2,700,000,000
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	54,000	30%	1,800,000,000	54,000	30%	1,800,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	100,000	20%	5,000,000,000	100,000	20%	5,000,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Tân Long	516,136	28%	18,433,412,413	516,136	28%	18,433,412,413
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim	90,000	30%	3,000,000,000	90,000	30%	3,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Con:	20,408	20%	1,000,000,000	20,408	20%	1,000,000,000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>32,933,412,413</b>			<b>32,933,412,413</b>

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	31/12/2017			01/01/2017		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150,000	11.37%	1,500,000,000	150,000	11.37%	1,500,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK 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	32,000	2.00%	320,000,000	192,000	12.00%	1,920,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	180,000	6.69%	1,800,000,000	180,000	6.69%	1,800,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97,938	5.00%	979,383,081	97,938	5.00%	979,383,081
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69,000	7.04%	690,000,000	69,000	7.04%	690,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu P	66,000	1.73%	660,000,000	66,000	1.73%	660,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HO)	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	50,000	1.64%	500,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45,000	5.00%	450,000,000	45,000	5.00%	450,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	40,000	2.00%	400,000,000	40,000	2.00%	400,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	27,287	4.70%	272,865,620	27,287	4.70%	272,865,620
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12,012,898,701</b>			<b>13,612,898,701</b>

**5.3 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	10,943,380,858	10,943,380,858
Tạm ứng để thực hiện các HĐ XD và các dự án	90,850,508,383	90,850,508,383
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	6,620,099,000	5,620,099,000
Phải thu phần trả hộ vốn góp	2,617,500,000	1,617,500,000
Phải thu lãi tiền gửi	1,248,611,111	1,248,611,111
Phải thu khác	139,992,315,025	6,435,124,340
<b>Tổng</b>	<b>252,272,414,377</b>	<b>116,715,223,692</b>

**5.4 Hàng tồn kho**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang của các hợp đồng XD	29,459,200,734	30,626,670,952
Dự án Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	225,022,206,227	214,022,285,526
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	65,485,961,368	91,034,877,827
Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ (D28)		134,815,566,814
<b>Tổng cộng</b>	<b>319,967,368,329</b>	<b>470,499,401,119</b>

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư 30/09/2017	25,428,547,815	3,903,936,311	426,093,068	29,758,577,194
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư 31/12/2017	25,428,547,815	3,903,936,311	426,093,068	29,758,577,194
<b>Hao mòn lũy kế</b>				
Số dư 30/09/2017	9,555,783,668	3,331,969,787	419,291,854	13,307,045,309
Tăng trong kỳ	218,041,302	57,401,043	2,574,999	278,017,344
Khấu hao	218,041,302	57,401,043	2,574,999	278,017,344
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư 31/12/2017	9,555,783,668	3,331,969,787	419,291,854	13,307,045,309
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại 30/09/2017	16,090,805,449	629,367,567	9,376,213	16,729,549,229
Tại 31/12/2017	15,872,764,147	571,966,524	6,801,214	16,451,531,885

**5.6 Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 30/09/2017	10,873,253,075	1,325,696,427	12,198,949,502
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư 31/12/2017	10,873,253,075	1,325,696,427	12,198,949,502
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 30/09/2017	4,616,812,965	1,325,696,427	5,942,509,392
Tăng trong kỳ	151,298,037	-	151,298,037
Khấu hao	151,298,037	-	151,298,037
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư 31/12/2017	4,768,111,002	1,325,696,427	6,093,807,429
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại 30/09/2017	6,256,440,110	-	6,256,440,110
Tại 31/12/2017	6,105,142,073	-	6,105,142,073

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5.7 Chi phí trả trước**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>114,871,320</b>	<b>48,526,012</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ VP	114,871,320	48,526,012
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>3,049,846,733</b>	<b>2,568,880,428</b>
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	2,170,290,985	657,298,639
Thương hiệu CTX	637,500,000	1,537,500,000
Chi phí trả trước dài hạn khác	242,055,748	374,081,789
<b>Tổng</b>	<b>3,164,718,053</b>	<b>2,617,406,440</b>

**5.8 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>120,078,500,000</b>	<b>335,092,251,836</b>
EIB - Chi nhánh Long Biên	-	228,843,751,836
SHB - Chi nhánh Thăng Long	-	50,000,000,000
Vay đối tượng khác	120,000,000,000	45,000,000,000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-
Vay ngắn hạn đối tượng khác	78,500,000	11,248,500,000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>363,195,847,431</b>	<b>251,276,200,499</b>
EIB - CN Long Biên thi công dự án Sapa	-	-
Các tổ chức khác	176,427,737,988	203,350,000,000
Công ty CP địa ốc Oceanview Nha trang	33,642,530,380	31,766,665,380
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Constrexim	2,678,532,788	2,741,439,988
Công ty CP địa ốc Sum lâm	604,348,065	13,418,095,131
Công ty CP Thủy điện La Ngâu	49,780,000,000	-
Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba	77,700,000,000	-
Công ty CP Đầu tư Indochina	22,362,698,210	-
<b>Tổng</b>	<b>483,274,347,431</b>	<b>586,368,452,335</b>

**5.9 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	61,419,614,709	13,872,350,087
Các loại thuế khác	131,690,216	180,673,741
<b>Tổng</b>	<b>61,551,304,925</b>	<b>14,053,023,828</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5.10 Chi phí phải trả**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>266,674,617,795</b>	<b>127,295,581,915</b>
Các dự án	225,945,422,548	99,375,223,181
Các Công trình	11,286,677,126	6,626,929,455
Chi phí phải trả khác	29,442,518,121	21,293,429,279
<b>Tổng</b>	<b>266,674,617,795</b>	<b>127,295,581,915</b>

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả về Cổ tức, cổ phần	25,466,472,866	25,637,462,866
Cổ phần thủy điện La Ngâu	1,800,000,000	1,800,000,000
Phải trả FPT		40,000,000,000
Khoản khác	58,038,144,858	17,866,692,996
<b>Tổng</b>	<b>85,304,617,724</b>	<b>85,304,155,862</b>

**5.12 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại Yên Hòa	2,650,792,392	8,286,711,207
Doanh thu khác	6,368,476,003	1,234,171,684
<b>Tổng</b>	<b>9,019,268,395</b>	<b>9,520,882,891</b>

**5.13 Vốn chủ sở hữu**

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Các cổ đông	263,538,000,000	263,538,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	145,449,726,225	145,449,726,225
<b>Tổng</b>	<b>408,987,726,225</b>	<b>408,987,726,225</b>

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu năm	263,538,000,000	263,538,000,000
Vốn góp tại ngày cuối năm	263,538,000,000	263,538,000,000

**c. Cổ phiếu**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	<b>26,353,800</b>	<b>26,353,800</b>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26,353,800	26,353,800
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</i>	<i>26,353,800</i>	<i>26,353,800</i>
<i>Số lượng cổ phiếu đang niêm yết</i>	<i>26,353,800</i>	<i>26,353,800</i>

Công văn số 863/TB-SGDHN ngày 13/08/2015 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội thông báo về việc chấp thuận niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu giá trị thương hiệu của doanh nghiệp nhà nước khi thực hiện cổ phần hóa là 900.000 cổ phiếu.

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cp

**d. Các quỹ**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	18,897,367,124	18,897,367,124
Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	4,796,179,807	4,796,179,807
<b>Tổng</b>	<b>23,693,546,931</b>	<b>23,693,546,931</b>

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

Tầng 36, Keangnam Landmark Tower 72, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

MẪU B 09-DN

**5.14 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

e. **Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ hỗ trợ sắp xếp DN	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư 01/01/2016</b>	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	18,897,367,124	4,796,179,807	109,742,112,890	542,423,386,046
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	1,316,865,338	1,316,865,338
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	1,316,865,338	1,316,865,338
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>263,538,000,000</b>	<b>145,449,726,225</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,897,367,124</b>	<b>4,796,179,807</b>	<b>111,058,978,228</b>	<b>543,740,251,384</b>
<b>Số dư 01/01/2017</b>	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	18,897,367,124	4,796,179,807	111,058,978,228	543,740,251,384
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	264,772,937,511	264,772,937,511
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	264,772,937,511	264,772,937,511
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư 30/09/2017</b>	<b>263,538,000,000</b>	<b>145,449,726,225</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,897,367,124</b>	<b>4,796,179,807</b>	<b>375,831,915,739</b>	<b>808,513,188,895</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

Kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

	Quý 4/2017 VND	Quý 4/2016 VND
Doanh thu xây dựng	43,419,250,724	3,889,366,156
Doanh thu cho thuê nhà, kd khác	571,583,397	123,524,406,498
Doanh thu hàng bất động sản	561,433,000,000	264,463,954,546
<b>Tổng</b>	<b>605,423,834,121</b>	<b>391,877,727,200</b>

**5.15 Giá vốn hàng bán**

	Quý 4/2017 VND	Quý 4/2016 VND
Giá vốn xây dựng	43,415,375,003	(52,546,364)
Giá vốn dịch vụ khác	714,839,207	65,690,387,940
Giá vốn bất động sản	298,547,697,804	266,172,187,850
<b>Tổng</b>	<b>342,677,912,014</b>	<b>331,810,029,426</b>

**5.17 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4/2017 VND	Quý 4/2016 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	4,925,597,313	6,442,682,491
Doanh thu chuyển nhượng cổ phần		67,337,840,000
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
<b>Tổng</b>	<b>4,925,597,313</b>	<b>73,780,522,491</b>

**5.18 Chi phí hoạt động tài chính**

	Quý 4/2017 VND	Quý 4/2016 VND
Lãi tiền vay	26,649,762,852	1,933,333,334
Hoàn nhập dự phòng đầu tư		(12,628,241,177)
Giá vốn chuyển nhượng cổ phần	(59,283,000,000)	99,489,508,887
Dự phòng	4,487,842,603	
<b>Tổng</b>	<b>(28,145,394,545)</b>	<b>88,794,601,044</b>

**5.19 Thu nhập khác**

	Quý 4/2017 VND	Quý 4/2016 VND
Thu nhập khác	171,807,965	1,272,727,273
<b>Tổng</b>	<b>171,807,965</b>	<b>1,272,727,273</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN**

Kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

**5.20 Chi phí khác**

	Quý 4/2017 VND	Quý 4/2016 VND
Lãi quá hạn		
Chi phí khác	(11,792,692,074)	23,054,232,114
<b>Tổng</b>	<b>(11,792,692,074)</b>	<b>23,054,232,114</b>

**5.21 Chi phí bán hàng và QLDN**

	Quý 4/2017 VND	Quý 4/2016 VND
Chi phí tiền lương, thuê VP	5,706,237,000	1,668,737,000
Chi phí khấu hao TSCĐ, thương hiệu	284,976,042	577,855,794
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	12,433,995,054	
Chi phí chung khác	1,861,957,203	(3,731,571,530)
<b>Tổng</b>	<b>20,287,165,299</b>	<b>(1,484,978,736)</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

**6.2 Số liệu so sánh**

Là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và số liệu báo cáo tài chính quý 4/2016.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

**Lập biểu**

**Hoàng Thị Hương Lan**

**Kế toán trưởng**

**Trần Anh Hải**

**Tổng Giám đốc**



**Phan Minh Tuấn**