

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2018



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

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 10 được cấp ngày 31 tháng 7 năm 2017.

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

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn giám sát xây dựng và mua sắm;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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

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
Ông Trần Khanh	Thành viên
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên

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
Ông Trần Anh Tú	Thành viên
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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	
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2018
Ông Đinh Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phan Minh Tuấn.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

Số tham chiếu: 60997101/20160293 HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") và các công ty con được lập ngày 10 tháng 4 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính hợp nhất đến Thuyết minh số 14 của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa là tài sản của Tổng Công ty dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội (“UBND TP Hà Nội”) ban hành ngày 31 tháng 8 năm 2006. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND TP Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1



Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2018

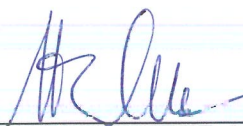
Đơn vị tính: VND

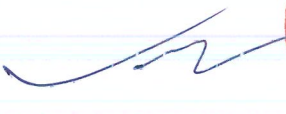
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.049.384.616.564	1.781.821.336.001
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	500.118.902.468	411.386.846.041
111	1. Tiền		181.848.902.468	121.386.846.041
112	2. Các khoản tương đương tiền		318.270.000.000	290.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.066.045.251	1.066.045.251
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.549.370.051	2.549.370.051
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.483.324.800)	(1.483.324.800)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		344.447.901.793	569.837.978.672
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8.1	177.109.400.825	411.040.327.634
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	164.857.380.578	132.942.697.676
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.297.992.350	1.297.992.350
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	144.630.072.124	169.213.436.496
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(143.506.944.084)	(144.656.475.484)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.123.627.290.817	723.577.609.381
141	1. Hàng tồn kho		1.123.627.290.817	723.577.609.381
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		80.124.476.235	75.952.856.656
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	28.186.251.702	5.435.858.049
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		51.884.469.200	70.470.322.537
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		53.755.333	46.676.070
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		856.640.536.721	747.511.157.616
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.582.201.241	6.450.141
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	8.582.201.241	6.450.141
220	II. Tài sản cố định		536.358.114.725	35.298.299.119
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	521.165.152.564	19.738.001.526
222	Nguyên giá		536.225.679.451	42.156.528.961
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.060.526.887)	(22.418.527.435)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	15.192.962.161	15.560.297.593
228	Nguyên giá		17.950.000.000	17.950.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.757.037.839)	(2.389.702.407)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	18.579.158.452	6.180.791.091
231	1. Nguyên giá		34.003.079.625	12.198.949.502
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.423.921.173)	(6.018.158.411)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		272.091.339.451	691.222.517.799
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	103.585.031.838	105.327.508.545
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	168.506.307.613	585.895.009.254
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.639.383.081	1.639.383.081
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.1	-	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2	12.012.898.701	12.012.898.701
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.2	(10.373.515.620)	(10.373.515.620)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		19.390.339.771	13.163.716.385
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	19.390.339.771	13.163.716.385
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.906.025.153.285	2.529.332.493.617

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.102.143.571.662	1.733.604.175.422
310	I. Nợ ngắn hạn		1.874.664.209.332	1.455.058.300.388
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	435.593.501.390	493.760.819.966
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	689.416.157.262	187.424.794.775
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	12.495.207.066	62.853.966.668
314	4. Phải trả người lao động		6.294.169.979	8.026.334.301
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	332.412.929.740	282.742.554.755
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.309.230.749	305.454.963
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	42.465.275.158	84.838.136.892
320	8. Vay ngắn hạn	21	354.677.737.988	335.106.237.988
330	II. Nợ dài hạn		227.479.362.330	278.545.875.034
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	16.490.809.702	15.716.890.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	3.591.249.631	3.632.713.219
338	3. Vay dài hạn	21	207.397.302.997	258.797.302.997
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	-	398.968.818
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		803.881.581.623	795.728.318.195
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	803.881.581.623	795.728.318.195
411	1. Vốn cổ phần đã góp		263.538.000.000	263.538.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		145.449.726.225	145.449.726.225
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.002.003.506	19.002.003.506
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	4.796.179.807
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		356.394.189.865	348.201.283.652
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		348.201.283.652	116.734.934.986
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		8.192.906.213	231.466.348.666
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		14.701.482.220	14.741.125.005
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.906.025.153.285	2.529.332.493.617


Người lập
Hoàng Thị Hương Lan


Kế toán trưởng
Đỗ Quốc Việt


Tổng Giám đốc
Phan Minh Tuấn



Ngày 10 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	24.1	154.836.787.554	571.938.796.353
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	154.836.787.554	571.938.796.353
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(122.170.646.974)	(299.949.323.094)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		32.666.140.580	271.989.473.259
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	18.070.732.475	138.725.470.612
22	7. Chi phí tài chính	26	(15.757.811.086)	(44.888.580.775)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.900.956.371)	(35.906.089.501)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	5.1	-	(15.359.960.051)
25	9. Chi phí bán hàng		(2.112.800.670)	(273.486.700)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(14.540.192.661)	(38.165.505.704)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.326.068.638	312.027.410.641
31	12. Thu nhập khác		1.469.134.497	2.474.596.238
32	13. Chi phí khác	28	(7.208.076.081)	(25.923.087.484)
40	14. Lỗ khác		(5.738.941.584)	(23.448.491.246)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.587.127.054	288.578.919.395
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(4.832.832.444)	(57.644.720.652)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.1	398.968.818	425.972.453
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.153.263.428	231.360.171.196
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	8.192.906.213	231.466.348.666
62	20. Lỗ của cổ đông không kiểm soát	22.1	(39.642.785)	(106.177.470)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	309	8.783
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	309	8.783

Người lập
Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng
Đỗ Quốc Việt

Tổng Giám đốc
Phan Minh Tuấn

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018


Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		12.587.127.054	288.578.919.395
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.932.639.182	2.569.489.019
02			(1.149.531.400)	28.917.454.669
03	Các khoản dự phòng		(17.351.543.102)	(122.904.312.339)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		10.900.956.371	35.906.089.501
06	Chi phí lãi vay	26		
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.919.648.105	233.067.640.245
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		208.128.748.972	(105.202.047.381)
10	Tăng hàng tồn kho		(398.307.204.729)	(34.499.098.628)
11	Tăng các khoản phải trả		487.924.861.545	111.853.708.383
12	Tăng chi phí trả trước		(28.977.017.039)	(14.929.703.230)
14	Tiền lãi vay đã trả		(31.751.538.297)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(63.107.923.939)	(10.347.920.841)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(32.356.438)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		181.829.574.618	179.910.222.110
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(94.645.376.638)	(108.706.165.317)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		163.636.364	1.545.454.545
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	10.556.368.919
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	269.665.270.146
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		33.295.011.083	111.676.537
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(61.186.729.191)	173.172.604.830
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		92.919.318.821	75.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(124.747.818.821)	(331.496.029.228)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(82.289.000)	(149.542.150)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(31.910.789.000)	(255.645.571.378)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		88.732.056.427	97.437.255.562
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		411.386.846.041	313.949.590.479
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	500.118.902.468	411.386.846.041


Người lập
Hoàng Thị Hương Lan


Kế toán trưởng
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc
Phan Minh Tuấn

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 10 được cấp ngày 31 tháng 7 năm 2017.

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

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn giám sát xây dựng và mua sắm;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

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

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

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 74 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 43 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty (%)		Hoạt động chính
			Số cuối năm	Số đầu năm	
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	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 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 thủy điện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Tổng Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 được ghi nhận 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 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.

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

Hàng hóa bất động sản để bán

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Mua tài sản

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.19 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

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

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

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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.

3.22 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Độ phận theo hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty chủ yếu được xác định dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tổng Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	14.157.527.705	6.449.089.385
Tiền gửi ngân hàng	167.477.930.331	114.899.010.811
Tiền đang chuyển	213.444.432	38.745.845
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>318.270.000.000</u>	<u>290.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>500.118.902.468</u>	<u>411.386.846.041</u>

(*) Bao gồm trong các khoản tương đương tiền là 290 tỷ 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. Đây là tiền thu từ hợp đồng chuyển nhượng Dự án Olalani và đang được phong tỏa tại tài khoản của Tổng công ty tại Ngân hàng PGBank - Chi nhánh Đà Nẵng để chờ hoàn tất thủ tục giao dịch bảo đảm của bên mua với PGBank.

Các khoản tương đương tiền còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng bằng VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn, hưởng lãi suất từ 5,2% đến 5,4%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁC CÁI TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Giá trị đầu tư		Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua		Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	3.000.000.000	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	1.800.000.000	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	2.700.000.000	(2.700.000.000)	(2.700.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	1.000.000.000	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	18.433.412.413	18.433.412.413	(18.433.412.413)	(18.433.412.413)	-	-
TỔNG CỘNG	32.933.412.413	32.933.412.413	(32.933.412.413)	(32.933.412.413)	-	-

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là giá trị lợi nhuận nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các công ty liên kết với số tiền là 3.932.770.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 3.932.770.000 VND).

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Số lượng (cổ phiếu), hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	276.570	2.765.700.000	(*)	18,44	2.765.700.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	180.000	1.800.000.000	(*)	6,69	1.800.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150.000	1.500.000.000	(*)	5,00	1.500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97.938	979.383.081	930.411.000	5,00	979.383.081	930.411.000	
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69.000	690.000.000	(*)	7,04	690.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	66.000	660.000.000	831.600.000	1,73	660.000.000	1.003.200.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	62.500	625.000.000	(*)	0,89	625.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54.995	549.950.000	(*)	3,44	549.950.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50.000	500.000.000	(*)	5,00	500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50.000	500.000.000	(*)	1,64	500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45.000	450.000.000	(*)	5,00	450.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	40.000	400.000.000	(*)	2,00	400.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	32.000	320.000.000	(*)	2,00	320.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	27.287	272.865.620	(*)	4,70	272.865.620	(*)	
TỔNG CỘNG		12.012.898.701			12.012.898.701		
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác		(10.373.515.620)			(10.373.515.620)		

Bạc gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 6.907.400.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 6.907.400.000 VND).

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 theo hợp đồng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	117.753.652.581	182.615.497.455
Phải thu liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	-	168.429.900.000
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	59.415.748.244	59.994.930.179
TỔNG CỘNG	177.169.400.825	411.040.327.634

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	6.948.531.806	5.978.102.004
--	---------------	---------------

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	86.595.957.975	75.726.064.766
(Hoàn nhập)/trích lập trong năm	(820.164.466)	10.869.893.209
Số dư cuối năm	85.775.793.509	86.595.957.975

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	148.548.235.960	116.016.515.184
- Công ty Cổ phần Constrexim 16	14.217.553.004	14.217.553.004
- Trả trước cho người bán dự án D27	3.000.000.000	3.000.000.000
- Trả trước các đối tượng khác	131.330.682.956	98.798.962.180
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	16.309.144.618	16.926.182.492
TỔNG CỘNG	164.857.380.578	132.942.697.676

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	29.599.570.082	25.112.958.338
Trích lập trong năm	-	4.486.611.744
Số dư cuối năm	29.599.570.082	29.599.570.082

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	88.462.429.577	83.451.017.785
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	26.876.171.419	44.575.960.972
Phải thu khoản tạm ứng cho cá nhân đã nghỉ việc	13.925.788.339	9.695.799.304
Phải thu phần trả hộ vốn góp	4.617.500.000	4.617.500.000
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	-	16.107.104.345
Phải thu khác	10.748.182.789	10.766.054.090
TỔNG CỘNG	144.630.072.124	169.213.436.496
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	126.198.951.761	151.007.740.474
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	18.431.120.363	18.205.696.022
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(28.131.580.493)	(28.460.947.427)
Dài hạn		
Cầm cố (*)	8.575.751.100	-
Phải thu dài hạn khác	6.450.141	6.450.141
TỔNG CỘNG	8.582.201.241	6.450.141

(*) Đây là các hợp đồng tiền gửi kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong đang được cầm cố để bảo lãnh cho tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng liên quan đến Hợp đồng tổng thầu thiết kế - thi công xây dựng với một đối tác.

8. NỢ XẤU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<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	85.775.793.509	-	87.191.557.040	595.599.065
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.599.570.082	-	29.599.570.082	-
Các khoản phải thu khác	28.132.602.293	1.021.800	28.461.969.227	1.021.800
TỔNG CỘNG	143.507.965.884	1.021.800	145.253.096.349	596.620.865
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>	12.952.357.712	-	30.999.980.558	-
<i>Phải thu từ các đối tượng khác</i>	130.555.608.172	1.021.800	114.253.115.791	596.620.865

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng toàn bộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ tồn kho	1.580.174.825	-	3.165.618.987	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản				
- Dự án Tây Hồ Park View	635.498.339.560	-	286.644.982.255	-
- Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	337.081.455.462	-	319.288.486.346	-
- Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Contrexim Plaza	53.793.944.281	-	64.277.318.878	-
- Dự án Khu công nghiệp Phúc Điền	-	-	1.249.278.616	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các hợp đồng xây lắp	95.673.376.689	-	48.951.924.299	-
TỔNG CỘNG	1.123.627.290.817	-	723.577.609.381	-

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng trả trước liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	20.142.187.519	3.617.272.227
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	5.470.000.000	1.190.914.597
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.574.064.183	627.671.225
TỔNG CỘNG	28.186.251.702	5.435.858.049
Dài hạn		
Tiền giải phóng mặt bằng khấu trừ vào tiền thuê đất trả trước của Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	9.277.645.000	-
Chi phí sửa chữa lớn tòa nhà HH2	1.040.350.013	2.125.495.504
Công cụ, dụng cụ	8.017.082.505	9.596.626.139
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.055.262.253	1.441.594.742
TỔNG CỘNG	19.390.339.771	13.163.716.385

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	27.932.215.396	7.040.092.509	5.798.558.211	656.411.249	729.251.596	42.156.528.961
- Mua trong năm	-	627.570.000	7.530.630.000	-	-	8.158.200.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành (**)	455.076.121.738	53.476.835.839	-	-	-	508.552.957.577
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(21.804.130.123)	-	-	-	-	(21.804.130.123)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(837.876.964)	-	-	(837.876.964)
Số cuối năm	461.204.207.011	61.144.498.348	12.491.311.247	656.411.249	729.251.596	536.225.679.451
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	5.173.637.098	135.197.510	4.191.309.029	426.093.068	729.251.596	10.655.488.301
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	11.217.956.532	4.607.643.228	5.226.591.692	637.074.387	729.251.596	22.418.527.435
- Khấu hao trong năm	678.257.796	812.038.212	498.555.243	6.801.215	-	1.995.662.466
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(8.515.786.050)	-	-	-	-	(8.515.786.050)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(837.876.964)	-	-	(837.876.964)
Số cuối năm	3.380.448.278	5.419.681.440	4.887.269.971	643.875.602	729.251.596	15.060.526.887
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	16.714.248.864	2.432.449.281	571.966.519	19.336.862	-	19.738.001.526
Số cuối năm	457.823.758.733	55.724.816.903	7.604.041.276	12.535.647	-	521.165.152.564

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa và Dự án Tòa nhà Nha Trang Complex được cùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 21.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất có thời hạn (i)	Quyền sử dụng đất lâu dài (ii)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	15.280.000.000	2.000.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
Số cuối năm	15.280.000.000	2.000.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	2.189.702.407	-	-	200.000.000	2.389.702.407
Hao mòn trong năm	320.335.428	-	47.000.004	-	367.335.432
Số cuối năm	2.510.037.835	-	47.000.004	200.000.000	2.757.037.839
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	13.090.297.593	2.000.000.000	470.000.000	-	15.560.297.593
Số cuối năm	12.769.962.165	2.000.000.000	422.999.996	-	15.192.962.161

(i) Đây là quyền thuê đất có thời hạn thuê là 47 năm cho đến năm 2058 đối với lô đất 7.102 m² sử dụng cho dự án khách sạn của Công ty Indochina.

(ii) Đây là quyền sử dụng đất lâu dài đối với lô đất 150 m² được sử dụng cho dự án khách sạn của Công ty Indochina.

Các quyền sử dụng đất nêu trên được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	10.873.253.075	1.325.696.427	12.198.949.502
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	21.804.130.123	-	21.804.130.123
Số cuối năm	32.677.383.198	1.325.696.427	34.003.079.625
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	4.692.461.984	1.325.696.427	6.018.158.411
Khấu hao trong năm	889.976.712	-	889.976.712
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	8.515.786.050	-	8.515.786.050
Số cuối năm	14.098.224.746	1.325.696.427	15.423.921.173
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	6.180.791.091	-	6.180.791.091
Số cuối năm	18.579.158.452	-	18.579.158.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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 bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 2018 là 5,7 tỷ VND. Các tài sản này đã được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản của Tổng Công ty trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31 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. Xem thêm T huyết minh số 34 về cam kết của Tổng Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 7,1 tỷ đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Tên dự án	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	103.585.031.838	103.076.492.867
Dự án thủy điện Thác Ba	-	2.251.015.678
TỔNG CỘNG	103.585.031.838	105.327.508.545

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các dự án	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa (*)	2.701.225.927	423.817.532.854
Công trình thủy điện La Ngâu	52.635.009.872	51.911.606.523
Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort	46.977.452.097	46.618.700.809
Tòa nhà Nha Trang Complex (*)	28.322.805.035	28.212.791.517
Trung tâm thương mại Kim Thành	20.621.707.900	20.621.707.890
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	14.986.399.575	14.712.669.661
Dự án thủy điện Thác Ba	2.261.707.207	-
TỔNG CỘNG	168.506.307.613	585.895.009.254

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa và Dự án Tòa nhà Nha Trang Complex được dùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 21.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 46,4 tỷ VND (cho năm 2017: 36,6 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 và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (cho năm 2017: 8,9%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty và các công ty con. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Tổng Công ty và các công ty con.

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

16.1 Phải trả cho 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 các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	143.468.603.656	215.341.437.550
- Công ty Cổ phần Constrexim Meco	43.786.245.391	43.786.245.391
- Phải trả đối tượng khác	99.682.358.265	171.555.192.159
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	60.567.176.713	60.229.305.484
Phải trả liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	224.127.763.278	201.310.738.081
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San	133.346.377.266	136.500.000.000
- Phải trả đối tượng khác	90.781.386.012	64.810.738.081
Phải trả liên quan đến hoạt động khác	7.429.957.743	16.879.338.851
TỔNG CỘNG	435.593.501.390	493.760.819.966
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>20.698.295.967</i>	<i>78.023.944.309</i>

(*) Xem Thuyết minh số 6.1 về các hợp đồng thầu phụ có điều kiện thanh toán.

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng từ khách hàng mua bất động sản	556.922.193.893	119.091.459.726
Tạm ứng cho các hợp đồng xây lắp	125.737.733.668	66.130.225.596
Tạm ứng cho các hoạt động khác	6.756.229.701	2.203.109.453
TỔNG CỘNG	689.416.157.262	187.424.794.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.386.766.878	9.123.314.755	(63.107.923.939)	8.402.157.694
Thuế thu nhập cá nhân	229.340.771	730.639.789	(697.570.037)	262.410.523
Thuế giá trị gia tăng	59.321.256	54.643.560.793	(54.303.087.096)	399.794.953
Các loại thuế khác	178.537.763	5.508.670.490	(2.256.364.357)	3.430.843.896
TỔNG CỘNG	62.853.966.668	70.006.185.827	(120.364.945.429)	12.495.207.066

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 29,6 tỷ đồng với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu 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. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ D28	104.770.910.837	124.240.717.200
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tây Hồ Park View	64.933.663.536	-
Trích trước chi phí lãi vay	54.098.642.611	59.640.247.889
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng nhà số 1&5 Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.966.750.377	30.966.750.377
Chi phí trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.875.118.696	29.875.118.696
Chi phí trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	9.757.255.648	9.757.255.648
Chi phí xây dựng trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	5.837.648.355	5.837.648.355
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước Hải Dương	4.258.115.421	4.279.396.606
Trích trước chi phí phải trả nhà thầu của Dự án Quảng Nam	528.000.766	2.364.580.000
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	15.394.698.125	3.788.714.616
TỔNG CỘNG	<u>332.412.929.740</u>	<u>282.742.554.755</u>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	38.764.936.510	22.211.596.408
Chi phí phải trả khác	293.647.993.230	260.530.958.347
Dài hạn		
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	16.154.721.642	15.380.801.940
Trợ cấp thôi việc phải trả	336.088.060	336.088.060
TỔNG CỘNG	<u>16.490.809.702</u>	<u>15.716.890.000</u>

19. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (xem Thuyết minh số 34)	23.017.807.009	23.017.807.009
Phải trả cá nhân mua bất động sản theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng	4.208.632.242	4.824.533.682
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.334.649.207	2.420.423.707
Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Nhận đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng dự án bất động sản	-	40.000.000.000
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê	5.294.511.588	5.294.511.588
Các khoản phải trả khác	5.809.675.112	7.480.860.906
TỔNG CỘNG	42.465.275.158	84.838.136.892
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	3.081.130.240	3.697.031.680
<i>Phải trả khác</i>	39.384.144.918	81.141.105.212

21. VAY

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ		Số cuối năm
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	33.600.000.000	51.400.000.000	(33.600.000.000)	51.400.000.000
Vay ngân hàng ngắn hạn	-	72.919.318.821	(72.919.318.821)	-
Vay từ đối tượng khác (Thuyết minh 21.1)	125.300.000.000	20.000.000.000	(5.100.000.000)	140.200.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 21.2)	176.206.237.988	5.000.000.000	(18.128.500.000)	163.077.737.988
	335.106.237.988	149.319.318.821	(129.747.818.821)	354.677.737.988
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.3)	258.797.302.997	-	(51.400.000.000)	207.397.302.997
	258.797.302.997	-	(51.400.000.000)	207.397.302.997
TỔNG CỘNG	593.903.540.985	149.319.318.821	(181.147.818.821)	562.075.040.985

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Cá nhân	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Minh Sơn	140.000.000.000	Đáo hạn ngày 30 tháng 6 năm 2019. Lãi vay được trả khi đáo hạn gốc vay.	6%	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Diệu	200.000.000	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	140.200.000.000			

21.2 Vay ngắn hạn các bên liên quan

Cá nhân	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	163.077.737.988	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	10%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	163.077.737.988			

21.3 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	258.797.302.997	Khoản gốc vay sẽ đáo hạn từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 9 năm 2022. Lãi được trả hàng tháng.	Lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần bằng lãi suất huy động 12 tháng +3,5%/năm. Lãi suất trong năm là 10.4%
TỔNG CỘNG	258.797.302.997		
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn đến hạn trả	51.400.000.000		
Vay dài hạn	207.397.302.997		

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này gồm:

- Các quyền sử dụng đất của Công ty Indochina đối với các mảnh đất dùng để xây dựng khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa, và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này;
- Lợi thế quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đối với mảnh đất có diện tích 11.945 m² để xây dựng khu Trung tâm Thương mại Xuyên Á và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này; và
- Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Oceanview Nha Trang đối với mảnh đất có diện tích 5.152,2 m² để xây dựng dự án Tòa nhà Nha Trang Complex, và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Số dư đầu năm	Tăng vốn trong năm	Giảm do chuyển nhượng công ty con	Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	Số dư cuối năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
											Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước												
Số đầu năm	263.538.000.000	-	-	-	263.538.000.000	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	116.734.934.986	14.847.302.475	564.368.146.999
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231.466.348.666	(106.177.470)	231.360.171.196
Số cuối năm	263.538.000.000	-	-	-	263.538.000.000	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	348.201.283.652	14.741.125.005	795.728.318.195
Năm nay												
Số đầu năm	263.538.000.000	-	-	-	263.538.000.000	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	348.201.283.652	14.741.125.005	795.728.318.195
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.192.906.213	(39.642.785)	8.153.263.428
Số cuối năm	263.538.000.000	-	-	-	263.538.000.000	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	356.394.189.865	14.701.482.220	803.881.581.623

22.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	
Vốn góp của các cổ đông	263.538.000.000	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	145.449.726.225
TỔNG CỘNG	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
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 (2017: 10.000 đồng/cổ phiếu).

23. 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)	674	711
- Euro (EUR)	56	64

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	154.836.787.554	571.938.796.353
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	143.216.253.770	2.862.980.185
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.986.363.636	561.433.000.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.942.153.625	4.210.349.597
Doanh thu khác	4.692.016.523	3.432.466.571
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	154.836.787.554	571.938.796.353

(*) Chi tiết doanh thu từ hợp đồng xây dựng:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	146.641.898.903	2.862.980.185
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	(3.425.645.133)	-
TỔNG CỘNG	143.216.253.770	2.862.980.185
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	211.014.227.165	226.749.382.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	17.187.906.738	14.970.169.771
Doanh thu hoạt động tài chính khác	882.825.737	1.829.940.089
Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	121.925.360.752
TỔNG CỘNG	<u>18.070.732.475</u>	<u>138.725.470.612</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	134.256.271.922	3.427.339.082
Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	2.658.907.273	296.761.682.274
Điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	(23.087.133.592)	(7.040.510.871)
Giá vốn cho thuê văn phòng	765.305.966	707.521.173
Giá vốn khác	7.577.295.405	6.093.291.436
TỔNG CỘNG	<u>122.170.646.974</u>	<u>299.949.323.094</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	10.900.956.371	35.906.089.501
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	-	8.973.515.620
Chi phí tài chính khác	4.856.854.715	8.975.654
TỔNG CỘNG	<u>15.757.811.086</u>	<u>44.888.580.775</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	8.259.702.231	11.840.417.871
Chi phí khấu hao	441.294.591	517.251.761
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.380.002.482	4.057.525.910
(Hoàn nhập)/trích lập phải thu khó đòi	(1.149.531.400)	19.943.939.049
Chi phí khác	2.608.724.757	1.806.371.113
TỔNG CỘNG	<u>14.540.192.661</u>	<u>38.165.505.704</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tính trên thuế chậm nộp	4.249.686.671	-
Phạt do thanh lý hợp đồng với đối tác	2.486.015.528	21.277.389.758
Chi phí khác	472.373.882	4.645.697.726
CHI PHÍ KHÁC	7.208.076.081	25.923.087.484

29. 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	355.422.212.179	332.204.181.149
Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.199.684.352	10.150.817.346
Chi phí nhân công	19.215.233.867	12.979.640.621
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.932.639.182	2.569.489.019
Điều chỉnh ước tính tiền thuê đất nằm trong giá vốn bất động sản đã được chuyển nhượng (Hoàn nhập)/trích lập phải thu khó đòi	(23.087.133.592)	(7.040.510.871)
Chi phí khác	(1.149.531.400)	19.943.939.049
	9.597.740.446	2.079.857.813
TỔNG CỘNG	537.130.845.034	372.887.414.128

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con trong năm hiện tại là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2017: 20%)

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.832.832.444	57.644.720.652
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(398.968.818)	(425.972.453)
TỔNG CỘNG	4.433.863.626	57.218.748.199

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	12.587.127.054	288.578.919.395
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con	2.517.425.411	57.715.783.879
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	(118.611.919)	838.850.125
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận	1.143.601.963	292.621.208
Các khoản lỗ từ các công ty liên kết	-	3.071.992.010
Các chi phí không được khấu trừ khác	1.021.053.002	2.845.113.422
Chi trợ cấp thôi việc	-	(11.058.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(129.604.831)	(7.534.554.445)
Chi phí thuế TNDN	<u>4.433.863.626</u>	<u>57.218.748.199</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế thu nhập hoãn lại

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	-	(398.968.818)	398.968.818	425.972.453
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại				
Số dư thuế thu nhập hoãn lại thuần	-	(398.968.818)	398.968.818	425.972.453
<i>Trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(398.968.818)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác với tổng giá trị là 4.561.989.932 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 6.927.254.504 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Ngoài lỗ thuế năm 2013 của Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX đã được quyết toán thuế, các khoản lỗ thuế còn lại của Tổng Công ty và các công ty con chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế tại thời điểm lập báo cáo này.

Tổng Công ty và các công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên và chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ điều chỉnh vốn hóa lãi vay phục vụ cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính với giá trị 5.541.739.505 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 0 VND) do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

31.1 Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm

<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 Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Thanh toán chi phí bồi thường bằng tiền và bù trừ công nợ	-	13.400.000.000
		Chi phí hồi thường thanh lý hợp đồng	-	13.400.000.000
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	2.843.293.025	1.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Bù trừ công nợ	39.375.630.991	-
		Giảm giá trị công trình đã nghiệm thu	3.974.304.617	-
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	3.483.342.460	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Trả gốc vay	18.050.000.000	27.222.262.012
		Chi phí lãi vay	16.797.784.546	19.711.937.495
		Chuyển khoản vay từ đối tượng khác	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Bù trừ công nợ	6.901.399.801	60.977.619.730

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.1 Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm (tiếp theo)

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

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

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: 12,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 31 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

31.2 Số dư với bên liên quan

Đơn vị tính: VND

<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>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420	5.916.570.420
Các bên liên quan khác		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.031.961.386	61.531.584
			6.948.531.806	5.978.102.004
<i>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.184.129.711	5.179.929.739
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.762.936.361	1.762.936.361
Các bên liên quan khác		Tạm ứng cho nhà thầu	1.817.568.721	2.438.806.567
			16.309.144.618	16.926.182.492

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.2 Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<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>
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 7)				
Lý Quốc Hùng	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty	Phải thu tạm ứng	12.669.285.000	12.654.285.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Phải thu trả hộ	2.020.000.000	2.020.000.000
Bùi Ngọc Sáng	Giám đốc Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Phải thu tạm ứng	1.911.248.886	1.883.911.022
Bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	1.830.586.477	1.647.500.000
			18.431.120.363	18.205.696.022
Phải trả người bán (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	3.834.622.623	50.455.331.153
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	4.261.111.301	12.160.748.452
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	7.668.663.088	10.468.711.113
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	1.918.442.566	1.918.442.566
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu	3.015.456.389	3.020.711.025
			20.698.295.967	78.023.944.309
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	38.764.936.510	22.211.596.408
			38.764.936.510	22.211.596.408
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Phải trả do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ	3.081.130.240	3.697.031.680
			3.081.130.240	3.697.031.680
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Công ty cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Vay dài hạn đến hạn trả	163.077.737.988	178.127.737.988
Bên liên quan khác		Gốc vay phải trả	-	78.500.000
			163.077.737.988	176.206.237.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.103.545.500	1.408.183.000
TỔNG CỘNG	1.103.545.500	1.408.183.000

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.153.263.428	231.466.348.666
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	8.153.263.428	231.466.348.666
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.353.800	26.353.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	26.353.800	26.353.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	309	8.783
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	309	8.783

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

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

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

B09-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Năm nay	Kinh doanh bất động sản			Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày		Hoạt động thương mại và các hoạt động khác		Điều chỉnh và loại trừ		Đơn vị tính: VND
	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp		Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Hoạt động thương mại và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng			
Doanh thu thuần	1.986.363.636	523.521.543.964	-	-	13.334.170.48	(384.005.290.194)	154.836.787.554			
Kết quả	22.561.559.643 (4.230.414.445)	265.649.181 (14.051.351)	-	(5.561.871.932)	(3.344.376.478) (588.366.648)	(1.333.833.360) 398.968.818	12.587.127.054 (4.433.863.626)			
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	18.331.145.198	251.597.830	(5.561.871.932)	(3.932.743.126)	(934.864.542)	8.153.263.428				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018										
Tài sản và nợ phải trả										
Tổng tài sản										
Tài sản bộ phận	1.586.517.501.780	387.648.924.847	573.843.989.086	265.726.077.341	(165.505.323.229)	2.906.025.153.285				
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	-	257.793.583.460				
Tổng nợ phải trả	1.120.922.684.950	529.049.735.573	441.311.001.510	49.674.478.714	(193.070.474.479)	2.102.143.571.662				
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	1.947.887.426.268				
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	-	154.256.145.394				

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Năm tài chính	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Cung cấp hàng hóa, dịch vụ và hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
Doanh thu thuần	561.433.000.000	136.247.064.310	-	10.256.892.813	(135.998.160.770)	571.938.796.353
Kết quả						
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	269.271.214.520	(600.091.615)	-	26.987.484.796	(7.079.688.306)	288.578.919.395
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(43.066.887.499)	-	-	(14.577.833.153)	425.972.453	(57.218.748.199)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	226.204.327.021	(600.091.615)	-	12.409.651.643	(6.653.715.853)	231.360.171.196
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017						
Tài sản và nợ phải trả						
Tổng tài sản	1.339.648.303.368	387.882.729.534	524.965.132.972	125.152.690.447	(269.646.248.065)	2.529.332.493.617
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	2.108.002.613.256
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	-	421.329.880.361
Tổng nợ phải trả	743.974.439.100	415.503.466.419	345.433.516.923	105.194.449.939	(102.973.563.471)	1.733.604.175.422
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	1.507.132.308.910
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	-	226.471.866.512

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty và các công ty con có các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng với giá trị khoảng 421,2 tỷ đồng.

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

Theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, diện tích tầng 1 các tòa nhà cao tầng trong Khu Đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thống nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định.

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	3.397.237.320	3.021.137.760
Trên 1 – 5 năm	4.985.632.271	9.806.507.410
Trên 5 năm	3.719.424.658	13.432.813.519
TỔNG CỘNG	12.102.294.249	26.260.458.689

Các cam kết về khoản phải trả tiền thuê đất

Tổng Công ty và các công ty con đang thuê một số lô đất để đầu tư các dự án bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	934.271.250	934.271.250
Trên 1 – 5 năm	12.521.693.363	10.086.333.359
Trên 5 năm	131.177.163.988	133.661.764.148
TỔNG CỘNG	144.633.128.601	144.682.368.757

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 13, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan Nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty, nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản của Tổng Công ty trên báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Dự án Thủy điện La Ngâu

Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu, một công ty con của Tổng Công ty, hiện đang thực hiện dự án Thủy điện La Ngâu với tổng chi phí đầu tư dự án đang được ghi nhận là chi phí xây dựng cơ bản dở dang và tạm ứng nhà cung cấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 52,5 tỷ đồng. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận đã có công văn gửi Thủ tướng đề nghị dừng dự án thủy điện La Ngâu để triển khai một dự án khác. Vào ngày 25 tháng 5 năm 2016, Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu đã có Công văn số 18/CV-LHC gửi Thủ tướng chính phủ và UBND tỉnh Bình Thuận về việc xin hướng dẫn tháo gỡ khó khăn trong triển khai dự án thủy điện La Ngâu để tiếp tục triển khai dự án này. Vào ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu đã gửi Công văn số 13/CV-LHC gửi Thủ tướng chính phủ về việc xin ý kiến kết luận của Thủ tướng cho dự án thủy điện La Ngâu tiếp tục triển khai. Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Văn phòng chính phủ đã có thông báo số 193/TB-VPCP, theo đó Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận sẽ làm việc với Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu để có phương án xử lý phù hợp, xác định rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên liên quan. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty và công ty con đang trong quá trình làm việc với cơ quan hữu quan để giải quyết vấn đề này.

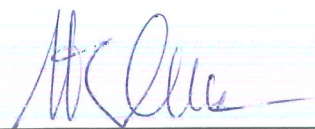
Nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý

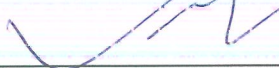
Tổng Công ty hiện đang thực hiện việc hoàn thành hồ sơ quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp để xác định giá trị các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý theo Văn bản số 714/VPCP-ĐMDN của Văn phòng Chính phủ ngày 28 tháng 1 năm 2015 về việc đồng ý để Bộ Xây dựng quyết toán và bàn giao vốn nhà nước cho Tổng Công ty theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007, 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 và các văn bản khác có liên quan.


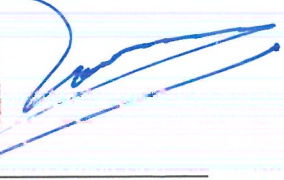
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty đang ghi nhận một phần khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN với số tiền là 23 tỷ đồng (Thuyết minh số 20). Giá trị các khoản phải nộp nêu trên có thể thay đổi phụ thuộc vào quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan nhà nước hữu quan.

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

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


Người lập
Hoàng Thị Hương Lan


Kế toán trưởng
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc
Phan Minh Tuấn

Ngày 10 tháng 4 năm 2018