

Số: **09** /CV-CTX-KH
V/v: CBTT BCTC quý IV năm 2019

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

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

- Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
Mã chứng khoán: **CTX**
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, P.Yên Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
- Người thực hiện công bố thông tin:
Ông: Trần Anh Hải
- Nội dung thông tin công bố:
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý IV năm 2019 của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 22/01/2020 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 22/01/2020 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>

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

(*) Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính quý IV năm 2019.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban TGD, HĐQT, BKS (để b/c);
- Lưu: P. KH, VT.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN



Trần Anh Hải

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2019



| MỤC LỤC | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH | |
| Bảng Cân đối kế toán | 3 - 4 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | 5 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ | 6 - 7 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 8 - 27 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được chuyển đổi (cổ phần hóa) theo Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103017485 lần đầu ngày 25/05/2007, thay đổi lần thứ 9 ngày 13/07/2017 – số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0100109441 .

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

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

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 03 đến trang 28 kèm theo.

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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



Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150) | 100 | | 1.089.523.034.632 | 2.049.384.616.564 |
| I- Tiền | 110 | 1 | 299.715.017.527 | 500.118.902.468 |
| 1 Tiền | 111 | | 53.541.729.857 | 181.848.902.468 |
| 2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 112 | | 246.173.287.670 | 318.270.000.000 |
| II- Các khoản ĐTTTC ngắn hạn | 120 | 2 | 203.645.251 | 1.066.045.251 |
| 1 Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 2.549.370.051 | 2.549.370.051 |
| 2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 129 | | (2.345.724.800) | (1.483.324.800) |
| III- Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 421.514.293.462 | 344.447.901.793 |
| 1 Phải thu khách hàng | 131 | 3 | 266.906.160.542 | 177.169.400.825 |
| 2 Trả trước cho người bán | 132 | 4 | 140.411.615.666 | 164.857.380.578 |
| 3 Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4 Phải thu về cho vay ngắn hạn | 134 | | - | 1.297.992.350 |
| 5 Các khoản phải thu khác | 135 | 5 | 157.931.830.611 | 144.630.072.124 |
| 6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 139 | | (143.735.313.357) | (143.506.944.084) |
| IV- Hàng tồn kho | 140 | 6 | 309.074.569.287 | 1.123.627.290.817 |
| 1 Hàng tồn kho | 141 | | 309.074.569.287 | 1.123.627.290.817 |
| 2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V- Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 59.015.509.105 | 80.124.476.235 |
| 1 Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 7.741.593.807 | 28.186.251.702 |
| 2 Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 51.168.850.390 | 51.884.469.200 |
| 3 Thuế và các khoản khác phải thu NN | 154 | | 105.064.908 | 53.755.333 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260) | 200 | | 1.279.086.026.116 | 856.640.536.721 |
| I Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 8.579.201.241 | 8.582.201.241 |
| 1 Phải thu dài hạn khác | 218 | | 8.579.201.241 | 8.582.201.241 |
| II Tài sản cố định | 220 | | 513.615.254.703 | 536.358.114.725 |
| 1 Tài sản cố định hữu hình | 221 | 7 | 498.789.627.974 | 521.165.152.564 |
| - Nguyên giá | 222 | | 529.843.315.361 | 536.225.679.451 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (31.053.687.387) | (15.060.526.887) |
| 2 Tài sản cố định vô hình | 227 | 8 | 14.825.626.729 | 15.192.962.161 |
| - Nguyên giá | 228 | | 17.950.000.000 | 17.950.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (3.124.373.271) | (2.757.037.839) |
| 3 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | | | |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | 9 | 17.253.099.136 | 18.579.158.452 |
| 1 Nguyên giá | 241 | | 34.003.079.625 | 34.003.079.625 |
| 2 Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (16.749.980.489) | (15.423.921.173) |
| IV Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 717.137.272.991 | 272.091.339.451 |
| 1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 6 | 717.137.272.991 | 272.091.339.451 |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 1.639.383.081 | 1.639.383.081 |
| 1 Đầu tư khác vào công cụ vốn | 258 | 2 | 12.012.898.701 | 12.012.898.701 |
| 2 Dự phòng giảm giá ĐTTTC dài hạn | 259 | | (10.373.515.620) | (10.373.515.620) |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 20.861.814.963 | 19.390.339.771 |
| 1 Chi phí trả trước | 261 | 10 | 20.861.814.963 | 19.390.339.771 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 2.368.609.060.748 | 2.906.025.153.285 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330) | 300 | | 1.347.736.255.808 | 2.102.143.571.662 |
| I- Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.289.265.954.682 | 1.874.664.209.332 |
| 1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 311 | 11 | 304.577.737.988 | 354.677.737.988 |
| 2 Phải trả người bán ngắn hạn | 312 | 12 | 448.519.798.013 | 435.593.501.390 |
| 3 Người mua trả tiền trước | 313 | 13 | 89.195.904.949 | 689.416.157.262 |
| 4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 14 | 71.353.202.592 | 12.495.207.066 |
| 5 Phải trả người lao động | 315 | | 6.762.768.239 | 6.294.169.979 |
| 6 Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 15 | 307.739.634.294 | 332.412.929.740 |
| 7 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 685.185.291 | 1.309.230.749 |
| 8 Các khoản phải trả, phải nộp khác | 319 | 16 | 60.431.723.315 | 42.465.275.158 |
| II- Nợ dài hạn | 330 | | 58.470.301.126 | 227.479.362.330 |
| 1 Phải trả dài hạn khác | 333 | 15 | 17.357.599.770 | 16.490.809.702 |
| 2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 334 | 11 | - | 207.397.302.997 |
| 3 Doanh thu chưa thực hiện | 336 | 17 | 2.533.661.499 | 3.591.249.631 |
| 4 Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | 38.579.039.857 | - |
| B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430) | 400 | | 1.020.872.804.940 | 803.881.581.623 |
| I- Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 1.020.872.804.940 | 803.881.581.623 |
| 1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 789.072.760.000 | 263.538.000.000 |
| 2 Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | 145.449.726.225 |
| 3 Quỹ đầu tư phát triển | 417 | | 104.636.382 | 19.002.003.506 |
| 4 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | - | 4.796.179.807 |
| 5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 216.629.550.032 | 356.394.189.865 |
| a - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước | | | 2.703.021 | 348.201.283.652 |
| b - LNST chưa PP kỳ này | | | 216.626.847.011 | 8.192.906.213 |
| 7 Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 439 | | 15.065.858.526 | 14.701.482.220 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 2.368.609.060.748 | 2.906.025.153.285 |

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Lập biểu



Đỗ Quốc Việt

Kế toán trưởng





Đỗ Quốc Việt

Tổng Giám đốc

Phan Minh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý 4/2019

ĐVT: VND

| CHỈ TIÊU | Quý 4/2019 | Quý 4/2018 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|---|------------------|-----------------|--|--|
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 333.964.671.568 | 75.912.384.256 | 1.138.076.680.980 | 164.616.946.567 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu | (739.100.606) | - | (739.100.606) | - |
| 10 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 333.225.570.962 | 75.912.384.256 | 1.137.337.580.374 | 164.616.946.567 |
| 11 Giá vốn hàng bán | 178.045.571.265 | 71.670.496.366 | 741.255.679.698 | 131.414.171.885 |
| 20 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 155.179.999.697 | 4.241.887.890 | 396.081.900.676 | 33.202.774.682 |
| 21 Doanh thu hoạt động tài chính | 9.431.666.074 | 4.006.144.401 | 43.692.794.450 | 18.072.472.503 |
| 22 Chi phí tài chính | (14.217.206.457) | 8.942.087.248 | (2.411.796.254) | 13.391.637.038 |
| 25 Chi phí bán hàng | 31.515.332.243 | - | 74.998.344.098 | 124.106.330 |
| 26 Chi phí quản lý doanh nghiệp | 23.893.557.225 | 3.308.613.089 | 57.576.812.620 | 14.127.674.719 |
| 30 Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD{30 = 20+(21-22)-(24+25)} | 123.419.982.760 | (4.002.668.046) | 309.611.334.662 | 23.631.829.098 |
| 31 Thu nhập khác | 10.670.231.288 | 4.087.272.804 | 10.682.076.248 | 4.316.620.823 |
| 32 Chi phí khác | 34.963.127.752 | 4.168.455 | 35.312.437.640 | 6.172.557.134 |
| 40 Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | (24.292.896.464) | 4.083.104.349 | (24.630.361.392) | (1.855.936.311) |
| 50 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45) | 99.127.086.296 | 80.436.303 | 284.980.973.270 | 21.780.261.044 |
| 51 Chi phí thuế TNDN hiện hành | 22.740.971.286 | 4.307.739.076 | 68.354.126.259 | 9.486.756.607 |
| 52 Chi phí thuế TNDN hoãn lại | - | (6.277.639.457) | - | (6.277.639.457) |
| 60 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 76.386.115.011 | 2.050.336.684 | 216.626.847.011 | 18.571.143.894 |
| <i>Trong đó,</i> | | | | |
| Lợi ích cổ đông thiểu số | (9.439.851) | (10.677.905) | (38.002.441) | (33.861.618) |
| Lợi ích cổ đông của Công ty mẹ | 76.395.554.862 | 2.061.014.589 | 216.664.849.452 | 18.605.005.512 |
| 70 Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | | | |

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Quốc Việt

Đỗ Quốc Việt

Phan Minh Tuấn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số | Chỉ tiêu | ĐVT: VND | |
|-------|---|------------------------|-------------------------|
| | | 31-12-2019 VND | 31-12-2018 VND |
| | I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | |
| 1 | Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế | 132.294.225.867 | 21.734.361.578 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | |
| 2 | Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | 9.971.697.284 | 622.127.055 |
| 3 | Các khoản dự phòng | 38.579.039.857 | - |
| 5 | (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | (27.188.219.506) | (6.194.113.578) |
| 7 | Chi phí lãi vay | - | 4.837.583.893 |
| 8 | Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kd trước thay đổi vốn LĐ | 153.656.743.502 | 20.999.958.948 |
| 9 | (Tăng)/giảm các khoản phải thu | (25.486.958.158) | (227.081.815.183) |
| 10 | (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 90.950.894.110 | (256.454.530.739) |
| 11 | Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | (229.577.248.017) | 704.557.163.143 |
| 12 | (Tăng) giảm chi phí trả trước | 2.710.950.624 | 5.223.068.009 |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | - | (665.263.922) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | - | (48.818.545) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | (7.745.617.940) | 246.529.761.711 |
| | II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác | (23.090.948.053) | (50.070.968.617) |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | - | (5.480.964.131) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác | 231.390.069 | 27.006.723 |
| 26 | Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về | (6.000.000.000) | - |
| 27 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 1.028.761.000 | 15.000.000 |
| 28 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 18.206.231.946 | 5.805.079.501 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | (9.624.565.038) | (49.704.846.524) |
| | III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | |
| 33 | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 320.945.000 | 8.545.850.237 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | (5.435.318.697) | (104.425.500.286) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | (5.114.373.697) | (95.879.650.049) |
| 50 | Tăng/(giảm) tiền thuần trong kỳ | (22.484.556.675) | 100.945.265.138 |
| 60 | Tiền [và tương đương tiền] đầu kỳ | 322.199.574.202 | 399.068.703.198 |
| 70 | Tiền [và tương đương tiền] cuối kỳ | <u>299.715.017.527</u> | <u>500.013.968.336</u> |

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Lập biểu

Đỗ Quốc Việt

Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc

Phan Minh Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Thông tin Tổng công ty:

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100109441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 04 tháng 10 năm 2019.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

1.2 Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây:

| STT | Tên công ty | Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp | Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty | | Hoạt động chính |
|-----|--|--|---|-------------------------------|--|
| | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%) | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (%) | |
| 1 | Công ty TNHH CTX Số 1 | Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội | 100 | 100 | Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp |
| 2 | Công ty TNHH CTX Số 2 | Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội | 100 | 100 | Đầu tư phát triển dự án Bất động sản |
| 3 | Công ty TNHH CTX Số 3 | Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội | 100 | 100 | Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản |
| 4 | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim | Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | 81 | 81 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 5 | Công ty TNHH Đầu tư C.T.L | Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội | 100 | 100 | Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản |
| 6 | Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm | Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | 94 | 94 | Phát triển dự án bất động sản |
| 7 | Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang | Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | 89 | 89 | Phát triển dự án bất động sản |
| 8 | Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu | Số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận | 98 | 98 | Phát triển dự án thủy điện |
| 9 | Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina (“Công ty Indochina”) | Đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai | 99,9 | 99,9 | Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

Cơ sở tổng hợp báo cáo

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2019 này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính quý 3/2019 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam và báo cáo tài chính của các Công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính quý 4/2019 của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa Tổng Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4/2019 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4/2019.

Kỳ kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tổng Công ty áp dụng các chuẩn mực Kế toán Việt Nam theo các quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002, số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003, số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005, số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005. Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp đã ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, hướng dẫn chế độ Kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2010/TT-BTC ngày 31/12/2010 của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Tiền và tương đương tiền

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

Hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Chi phí đi vay

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

Ngoại tệ

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

Thuế

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

5.1 Tiền

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt | 3.393.812.174 | 14.157.527.705 |
| Tiền gửi ngân hàng | 50.147.917.683 | 167.477.930.331 |
| Tiền đang chuyển | | 213.444.432 |
| Các khoản tương đương tiền | 246.173.287.670 | 318.270.000.000 |
| Tổng cộng | 299.715.017.527 | 500.118.902.468 |

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chứng khoán kinh doanh | 2.549.370.051 | 2.549.370.051 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 12.012.898.701 | 12.012.898.701 |
| Tổng cộng | 14.562.268.752 | 14.562.268.752 |

Đvt: VND

| Chứng khoán kinh doanh | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | Số lượng | Giá gốc | Số lượng | Giá gốc |
| Tên chứng khoán | | | | |
| Công ty cổ phần Constrexim Viet CZ | 5,600 | 862,400,000 | 5,600 | 862,400,000 |
| Các cổ phiếu khác | 27,079 | 1,686,970,051 | 27,079 | 1,686,970,051 |
| Công ty cổ phần phát triển công trình Viễn Thông | 10,000 | 390,000,000 | 10,000 | 390,000,000 |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á | 16,992 | 1,296,000,000 | 16,992 | 1,296,000,000 |
| Công ty cổ phần tập đoàn Hòa Phát | 7 | 170,051 | 7 | 170,051 |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam | 80 | 800,000 | 80 | 800,000 |
| Tổng cộng | 32,679 | 2,549,370,051 | 32,679 | 2,549,370,051 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Tầng 2 nhà HH2-KĐT Yên Hòa-Đường Dương Đình Nghệ-Phường Yên Hòa-Quận Cầu Giấy-Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

| Tên đơn vị | 31/12/2019 | | | | 01/01/2019 | | | |
|--|------------|--------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số lượng | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị | Dự phòng | Số lượng | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị | Dự phòng |
| | | | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Constrexim số 1 | 150,000 | 11% | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 | 150,000 | 11% | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên | 276,570 | 18% | 2,765,700,000 | 2,765,700,000 | 276,570 | 18% | 2,765,700,000 | 2,765,700,000 |
| Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc | 32,000 | 2% | 320,000,000 | 320,000,000 | 32,000 | 2% | 320,000,000 | 320,000,000 |
| Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng | 180,000 | 7% | 1,800,000,000 | 1,800,000,000 | 180,000 | 7% | 1,800,000,000 | 1,800,000,000 |
| Công ty Cổ phần Constrexim số 8 | 97,938 | 5% | 979,383,081 | 979,383,081 | 97,938 | 5% | 979,383,081 | 979,383,081 |
| Công ty Cổ phần Constrexim số 6 | 69,000 | 7% | 690,000,000 | 690,000,000 | 69,000 | 7% | 690,000,000 | 690,000,000 |
| Công ty Cổ phần Constrexim số 6 | 66,000 | 2% | 660,000,000 | 660,000,000 | 66,000 | 2% | 660,000,000 | 660,000,000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Phục Hưng | 62,500 | 1% | 625,000,000 | 625,000,000 | 62,500 | 1% | 625,000,000 | 625,000,000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD) | 54,995 | 3% | 549,950,000 | 549,950,000 | 54,995 | 3% | 549,950,000 | 549,950,000 |
| Công ty Cổ phần Constrexim TM | 50,000 | 5% | 500,000,000 | 500,000,000 | 50,000 | 5% | 500,000,000 | 500,000,000 |
| Công ty Cổ phần Constrexim Mecco | 50,000 | 2% | 500,000,000 | 500,000,000 | 50,000 | 2% | 500,000,000 | 500,000,000 |
| Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định | 45,000 | 5% | 450,000,000 | 450,000,000 | 45,000 | 5% | 450,000,000 | 450,000,000 |
| Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung | 40,000 | 2% | 400,000,000 | 400,000,000 | 40,000 | 2% | 400,000,000 | 400,000,000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC) | 27,287 | 5% | 272,865,620 | 272,865,620 | 27,287 | 5% | 272,865,620 | 272,865,620 |
| Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng | | | | | | | | |
| Tổng cộng | | | 12,012,898,701 | 10,373,515,620 | | | 12,012,898,701 | 10,373,515,620 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.3 Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| - Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến HĐ thầu phụ có điều kiện (*) | 117.297.745.427 | 117.753.652.581 |
| - Phải thu các khách hàng khác | 149.608.415.115 | 59.415.748.244 |
| Tổng cộng | 266.906.160.542 | 177.169.400.825 |

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

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Phải thu các bên liên quan | | |
| Công ty CP XL và Sản xuất Cầu kiện Constrexim | 7.219.076.093 | 7.219.076.093 |
| Phải thu các bên liên quan khác | 919.525.871 | 1.031.961.386 |
| Tổng cộng | 8.138.601.964 | 8.251.037.479 |

5.4 Các khoản trả trước cho người bán

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| - Công ty CP đầu tư PT Constrexim số 16 | 14.217.553.004 | 14.217.553.004 |
| - Công ty TNHH CTX Số 1 | | 31.714.898.902 |
| - Công ty Cổ phần công nghệ Quốc Gia | | 14.991.486.311 |
| - Trả trước người bán Dự án D27 | | 3.000.000.000 |
| - Các khoản trả trước ngắn hạn khác | 140.411.615.666 | 100.933.442.361 |
| Tổng cộng | 140.411.615.666 | 164.857.380.578 |

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Trả trước cho các bên liên quan | | |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim | 7.544.509.825 | 7.544.509.825 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID) | 5.184.129.711 | 5.184.129.711 |
| Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô | 4.126.680.288 | 1.762.936.361 |
| Công ty Cổ phần Đức Tân Long - Constrexim | 1.173.304.065 | 1.173.304.065 |
| Công ty CP ĐTXD và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu | 86.506.389 | 86.506.389 |
| Công ty CP Constrexim Hồng Hà | 557.758.267 | 557.758.267 |
| Tổng cộng | 18.672.888.545 | 16.309.144.618 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.5 Các khoản phải thu khác

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án | 60.334.225.704 | 88.462.429.577 |
| Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác | 92.980.104.907 | 51.550.142.547 |
| Phải thu phần trả hộ vốn góp | 4.617.500.000 | 4.617.500.000 |
| Tổng cộng | 157.931.830.611 | 144.630.072.124 |

5.6 Xây dựng cơ bản dở dang:

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|--------------------------|------------------------|
| - Chi phí dở dang và hàng tồn kho của các BĐS đầu tư: | 957.028.632.689 | 393.263.301.143 |
| <i>Dự án Tây Hồ Park View</i> | 254.127.110.015 | 635.498.339.560 |
| <i>Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)</i> | 388.980.004.048 | 337.081.455.462 |
| <i>Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza</i> | 53.793.944.281 | 53.793.944.281 |
| (E2) | | |
| <i>Dự án Thủy điện Đức Hạnh</i> | 217.568.294 | |
| <i>Dự án Thủy điện La Ngâu</i> | 53.501.753.649 | |
| <i>Dự án Sapa resort</i> | 48.777.210.636 | |
| <i>Dự án TTTM Kim Thành</i> | 20.744.580.506 | |
| <i>Dự án May Club</i> | 4.171.880.284 | |
| <i>Dự án tòa nhà Nha trang Complex</i> | 28.493.680.357 | |
| <i>Dự án khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa</i> | 104.220.900.619 | |
| - Hàng tồn kho | 69.183.209.589 | 77.766.928.725 |
| <i>Công trình FPT Tower</i> | 13.034.577.244 | 46.574.328.994 |
| <i>Các hợp đồng XD khác</i> | 56.148.632.345 | 31.192.599.731 |
| Tổng cộng | 1.026.211.842.278 | 471.030.229.868 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Tầng 2 nhà HH2-KĐT Yên Hòa-Đường Dương Đình Nghệ-Phường Yên Hòa-Quận Cầu Giấy-Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

5.7 Tài sản cố định hữu hình

| Chi tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng |
|------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| <u>Nguyên giá</u> | | | | | | |
| Số dư 30/09/2019 | 467.814.643.307 | 45.271.516.146 | 11.933.942.129 | 1.348.977.877 | 729.251.596 | 527.098.331.055 |
| Tăng trong kỳ | - | 43.853.234.688 | 833.350.765 | - | - | 44.686.585.453 |
| Mua trong năm | - | - | 833.350.765 | - | - | 833.350.765 |
| Tăng khác | - | 43.853.234.688 | - | - | - | 43.853.234.688 |
| Giảm trong kỳ | - | 40.956.352.965 | 985.248.182 | - | - | 41.941.601.147 |
| Giảm khác | - | 84.630.000 | 84.630.000 | - | - | 84.630.000 |
| Số dư 31/12/2019 | 467.814.643.306 | 48.168.397.869 | 11.782.044.712 | 1.348.977.877 | 729.251.596 | 529.843.315.360 |
| <u>Hao mòn lũy kế</u> | | | | | | |
| Số dư 30/09/2019 | 17.089.628.579 | 7.798.031.369 | 4.449.925.305 | 1.348.977.877 | 729.251.596 | 31.415.814.726 |
| Tăng trong kỳ | 4.569.726.766 | 838.463.634 | 1.617.785.036 | - | - | 7.025.975.436 |
| Khấu hao | 4.569.726.766 | 838.463.634 | 1.617.785.036 | - | - | 7.388.102.774 |
| Giảm trong kỳ | - | 6.487.484.592 | 900.618.182 | - | - | 31.053.687.386 |
| Số dư 31/12/2019 | 21.659.355.346 | 2.149.010.411 | 5.167.092.159 | 1.348.977.877 | 729.251.596 | 31.053.687.386 |
| <u>Giá trị còn lại</u> | | | | | | |
| Tại 30/09/2019 | 450.725.014.728 | 37.473.484.777 | 7.484.016.824 | - | - | 495.682.516.329 |
| Tại 31/12/2019 | 446.155.287.960 | 46.019.387.458 | 6.614.952.553 | - | - | 498.789.627.974 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.8 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Quyền SD đất và TSVH khác | Phần mềm máy tính | Thương hiệu | Tổng |
|------------------------|---------------------------|-------------------|-------------|----------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư 01/09/2019 | 17.280.000.000 | 470.000.000 | 200.000.000 | 17.950.000.000 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - |
| Số dư 31/12/2019 | 17.280.000.000 | 470.000.000 | 200.000.000 | 17.950.000.000 |
| Hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư 01/09/2019 | 2.750.289.406 | 82.250.007 | 200.000.000 | 3.032.539.413 |
| Tăng trong kỳ | 80.083.857 | 11.750.001 | - | 91.833.858 |
| Khấu hao | 80.083.857 | 11.750.001 | - | 91.833.858 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | - |
| Số dư 31/12/2019 | 2.830.373.263 | 94.000.008 | 200.000.000 | 3.124.373.271 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư 01/09/2019 | 14.529.710.594 | 387.749.993 | - | 14.917.460.587 |
| Số dư 31/12/2019 | 14.449.626.737 | 375.999.992 | - | 14.825.626.729 |

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Nhà cửa và vật kiến trúc | Tài sản khác | Tổng cộng |
|------------------------|--------------------------|---------------|----------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 30/09/2019 | 32.677.383.198 | 1.325.696.427 | 34.003.079.625 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2019 | 32.677.383.198 | 1.325.696.427 | 34.003.079.625 |
| Giá trị hao mòn | | | |
| Tại ngày 30/09/2019 | 15.092.769.233 | 1.325.696.427 | 16.418.465.660 |
| Khấu hao tăng trong kỳ | 331.514.829 | - | 331.514.829 |
| Khấu hao giảm trong kỳ | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2019 | 15.424.284.062 | 1.325.696.427 | 16.749.980.489 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 30/09/2019 | 17.584.613.966 | - | 17.584.613.966 |
| Tại ngày 31/12/2019 | 17.253.099.136 | - | 17.253.099.136 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.10 Chi phí trả trước

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | | 1.040.350.013 |
| Chi phí sửa chữa lớn văn phòng | | |
| Tiền GPMB được khấu trừ vào tiền đất của Dự án Tòa nhà văn phòng và thương mại Constrexim Plaza (E2) | 9.277.645.000 | 9.277.645.000 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 11.584.169.963 | 9.072.344.758 |
| Tổng cộng | 20.861.814.963 | 19.390.339.771 |

5.11 Vay và nợ thuê tài chính

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Vay ngắn hạn | 157.000.000.000 | 140.000.000.000 |
| Vay ngắn hạn Ông Trần Minh Sơn | | 200.000.000 |
| Vay ngắn hạn Bà Nguyễn Thúy Diệu | | 51.400.000.000 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 147.577.737.988 | 163.077.737.988 |
| Vay ngắn hạn Cty CPĐT và QLBD&S Thăng Long | 304.577.737.988 | 354.677.737.988 |
| Tổng cộng | | |
| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
| Vay dài hạn | | 207.397.302.997 |
| Vay dài hạn ngân hàng | | |
| Vay dài hạn đối tượng khác | - | 207.397.302.997 |
| Tổng cộng | | |

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| - Phải trả người bán liên quan hoạt động dự án đầu tư | 137.069.447.906 | 224.127.763.278 |
| <i>Công ty CP Đầu tư Việt Sơn</i> | 132.262.894.107 | 133.346.377.266 |
| <i>Phải trả các khách hàng dự án khác</i> | 4.806.553.799 | 97.011.929.075 |
| - Phải trả thầu phụ các hợp đồng xây lắp có điều kiện (*) | 141.457.172.643 | 143.468.603.656 |
| - Phải trả liên quan đến các hợp đồng xây lắp khác | 111.294.696.980 | 60.567.176.713 |
| - Các nhà cung cấp khác | 58.698.480.484 | 7.429.957.743 |
| Tổng cộng | 448.519.798.013 | 435.593.501.390 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Trong đó phải trả các bên liên quan: | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu | 4.261.111.301 | 4.261.111.301 |
| Công ty CP Constrexim Đông Đô | 10.032.407.015 | 10.032.407.015 |
| Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim | 661.275.244 | 661.275.244 |
| Công ty CP Constrexim Hồng Hà | 818.336.344 | 1.918.442.566 |
| Công ty CP đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC | 19.970.000 | 19.970.000 |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim | 1.840.140.177 | 1.840.140.177 |
| Tổng cộng | 17.633.240.081 | 18.733.346.303 |

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tạm ứng cho các công trình xây lắp | 26.045.866.364 | 125.737.733.668 |
| Tạm ứng cho các hoạt động khác | 31.335.754.499 | 6.756.229.701 |
| Tạm ứng từ khách hàng mua bất động sản | 31.814.284.086 | 556.922.193.893 |
| Tổng cộng | 89.195.904.949 | 689.416.157.262 |

5.14 Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 70.131.005.207 | 8.402.157.694 |
| Thuế thu nhập cá nhân, khác | 1.019.529.281 | 262.410.523 |
| Thuế GTGT | 136.716.180 | 399.794.953 |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 65.951.924 | 3.430.843.896 |
| Tổng | 71.353.202.592 | 12.495.207.066 |

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí phải trả cho các hợp đồng thi công xây lắp | 21.589.592.224 | 75.029.427.312 |
| Chi phí phải trả cho các dự án | 270.141.374.604 | 241.988.804.303 |
| Chi phí phải trả khác | 16.008.667.466 | 15.394.698.125 |
| Tổng | 307.739.634.294 | 332.412.929.740 |

5.16 Chi phí phải trả dài hạn

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Phải trả dự án Yên Hòa | 17.021.511.710 | 16.154.721.642 |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 291.614.310 | 291.614.310 |
| Phải trả khác | 44.473.750 | 44.473.750 |
| Tổng | 17.357.599.770 | 16.490.809.702 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.17 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty | 23.017.807.009 | 23.017.807.009 |
| Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP | 5.131.652.726 | 5.294.511.588 |
| Phải trả cổ tức cho các cổ đông | 2.281.673.057 | 2.334.649.207 |
| Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty CP Thủy điện La Ngâu | 1.800.000.000 | 1.800.000.000 |
| Các khoản phải trả khác | 28.200.590.523 | 10.018.307.354 |
| Tổng cộng | 60.431.723.315 | 42.465.275.158 |

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| Chỉ tiêu | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Các cổ đông | 789,072,760,000 | 263,538,000,000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | - | 145,449,726,225 |
| Tổng | 789,072,760,000 | 408,987,726,225 |

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

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | 263,538,000,000 |
| Vốn góp tại ngày đầu năm | 789,072,760,000 | 263,538,000,000 |
| Vốn góp tại ngày cuối năm | | |

c. Cổ phiếu

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 78,907,276 | 26,353,800 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 78,907,276 | 26,353,800 |
| <i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</i> | <i>78,907,276</i> | <i>26,353,800</i> |
| <i>Số lượng cổ phiếu đang niêm yết</i> | <i>78,907,276</i> | <i>26,353,800</i> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

d. Các quỹ

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 104,636,382 | 19,002,003,506 |
| Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ | - | 4,796,179,807 |
| Tổng | 104,636,382 | 23,798,183,313 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
 Tầng 2-nhà HH2-KĐT Yên Hòa-Đường Dương Đình Nghệ-Phường Yên Hòa-Quận Cầu Giấy-Hà Nội

MÃU B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn CSH | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Số dư 01/01/2018 | 263.538.000.000 | 145.449.726.225 | 19.002.003.506 | 4.796.179.807 | 348.201.283.652 | 14.720.443.158 | 795.707.636.348 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - | 8.192.906.213 | - | 8.192.906.213 |
| Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế | - | - | - | - | 8.192.906.213 | - | 8.192.906.213 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - | 18.960.938 | 18.960.938 |
| Số dư 31/12/2018 | 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 |
| Số dư 01/01/2019 | 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 |
| Tăng trong năm | 525.534.760.000 | - | - | - | 216.626.847.011 | 373.816.157 | 742.535.423.168 |
| Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế | - | - | - | - | 216.626.847.011 | 373.816.157 | 216.626.847.011 |
| Tăng khác | 525.534.760.000 | - | - | - | - | - | 525.534.760.000 |
| Giảm trong năm | - | 145.449.726.225 | 18.897.367.124 | 4.796.179.807 | 356.391.486.844 | - | 525.534.760.000 |
| Chia cổ tức | - | 145.449.726.225 | 18.897.367.124 | 4.796.179.807 | 356.391.486.844 | - | 525.534.760.000 |
| Số dư 30/06/2019 | 789.072.760.000 | - | 104.636.382 | - | 216.629.550.032 | 15.075.298.377 | 1.020.882.244.791 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Quý 4/2019 VND | Quý 4/2018 VND |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| Doanh thu xây dựng | 44.908.081.340 | 66.458.613.273 |
| Doanh thu dịch vụ, khác | 15.965.102.818 | 7.467.407.347 |
| Doanh thu bất động sản | 273.091.487.410 | 1.986.363.636 |
| Tổng cộng | 333.964.671.568 | 75.912.384.256 |

5.21 Giá vốn hàng bán

| | Quý 4/2019 VND | Quý 4/2018 VND |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn xây dựng | 44.085.430.573 | 62.525.612.631 |
| Giá vốn dịch vụ, khác | (17.785.679.393) | 9.143.340.117 |
| Giá vốn bất động sản | 151.745.820.085 | 1.543.618 |
| Tổng cộng | 178.045.571.265 | 71.670.496.366 |

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý 4/2019 VND | Quý 4/2018 VND |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền gửi | 9.431.666.074 | 4.006.144.401 |
| Tổng cộng | 9.431.666.074 | 4.006.144.401 |

5.23 Chi phí tài chính

| | Quý 4/2019 VND | Quý 4/2018 VND |
|------------------------|-------------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | (14.217.206.457) | 4.837.583.893 |
| Chi phí tài chính khác | | 4.104.503.355 |
| Tổng cộng | (14.217.206.457) | 8.942.087.248 |

5.24 Chi phí bán hàng và CP QLDN

| | Quý 4/2019 VND | Quý 4/2018 VND |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí bán hàng | 31.515.332.243 | |
| Chi phí quản lý | 23.893.557.225 | 3.308.613.089 |
| Tổng cộng | 55.408.889.468 | 3.308.613.089 |

5.25 Thu nhập khác

| | Quý 4/2019 VND | Quý 4/2018 VND |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| Thu nhập khác | 10.670.231.288 | 4.087.272.804 |
| Tổng cộng | 10.670.231.288 | 4.087.272.804 |

5.26 Chi phí khác

| | Quý 4/2019 VND | Quý 4/2018 VND |
|------------------|-----------------------|-------------------|
| Chi phí khác | 34.963.127.752 | 4.168.455 |
| Tổng cộng | 34.963.127.752 | 4.168.455 |

6. THÔNG TIN KHÁC

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

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

6.2 Số liệu so sánh

Là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và số liệu báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2018.

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Lập biểu

Đỗ Quốc Việt

Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Tổng Giám đốc



Phan Minh Tuấn