

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 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 năm 2019 của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 07/4/2020 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 07/4/2020 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.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

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

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

**Trần Anh Hải**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 54

# 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 12 được cấp ngày 4 tháng 10 năm 2019.

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

## **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 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 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 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 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 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 2019, 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 7 tháng 4 năm 2020

Số tham chiếu: 60997101/21042193-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 7 tháng 4 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019, 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**



Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2020



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.063.240.799.658</b>	<b>2.049.384.616.564</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>53.922.165.767</b>	<b>500.118.902.468</b>
111	1. Tiền		53.922.165.767	181.848.902.468
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	318.270.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>246.376.932.921</b>	<b>1.066.045.251</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1.1	2.549.370.051	2.549.370.051
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.345.724.800)	(1.483.324.800)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1.2	246.173.287.670	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>399.715.965.299</b>	<b>344.447.901.793</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	286.785.477.988	177.169.400.825
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	131.283.986.873	164.857.380.578
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.297.992.350	1.297.992.350
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	124.083.821.445	144.630.072.124
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(143.735.313.357)	(143.506.944.084)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>308.920.985.240</b>	<b>1.123.627.290.817</b>
141	1. Hàng tồn kho		308.920.985.240	1.123.627.290.817
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>54.304.750.431</b>	<b>80.124.476.235</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.052.978.937	28.186.251.702
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		51.210.517.103	51.884.469.200
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		41.254.391	53.755.333

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.309.987.088.598</b>	<b>856.640.536.721</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>8.582.201.241</b>	<b>8.582.201.241</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	8.582.201.241	8.582.201.241
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>534.483.546.143</b>	<b>536.358.114.725</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	519.657.919.414	521.165.152.564
222	Nguyên giá		553.139.363.665	536.225.679.451
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.481.444.251)	(15.060.526.887)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	14.825.626.729	15.192.962.161
228	Nguyên giá		17.950.000.000	17.950.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.124.373.271)	(2.757.037.839)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>26.158.709.538</b>	<b>18.579.158.452</b>
231	1. Nguyên giá		43.287.739.101	34.003.079.625
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(17.129.029.563)	(15.423.921.173)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>726.862.599.186</b>	<b>272.091.339.451</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	104.090.463.072	103.585.031.838
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	622.772.136.114	168.506.307.613
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.639.383.081</b>	<b>1.639.383.081</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.2.2	-	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.2.3	12.012.898.701	12.012.898.701
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(10.373.515.620)	(10.373.515.620)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>12.260.649.409</b>	<b>19.390.339.771</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	12.260.649.409	19.390.339.771
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.373.227.888.256</b>	<b>2.906.025.153.285</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.368.316.785.593</b>	<b>2.102.143.571.662</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.301.031.944.710</b>	<b>1.874.664.209.332</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	409.387.808.683	435.593.501.390
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	113.588.121.167	689.416.157.262
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	58.719.464.080	12.495.207.066
314	4. Phải trả người lao động		6.815.269.248	6.294.169.979
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	339.090.744.401	332.412.929.740
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	3.575.703.016	1.309.230.749
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	65.277.096.127	42.465.275.158
320	8. Vay ngắn hạn	22	304.577.737.988	354.677.737.988
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>67.284.840.883</b>	<b>227.479.362.330</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	17.357.599.770	16.490.809.702
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	26.985.373.277	3.591.249.631
338	3. Vay dài hạn	22	-	207.397.302.997
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	23	22.941.867.836	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.004.911.102.663</b>	<b>803.881.581.623</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>1.004.911.102.663</b>	<b>803.881.581.623</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		789.072.760.000	263.538.000.000
411 a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		789.072.760.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	145.449.726.225
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		104.636.382	19.002.003.506
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	4.796.179.807
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		201.076.354.849	356.394.189.865
421 a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.703.021	348.201.283.652
421 b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		201.073.651.828	8.192.906.213
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		14.657.351.432	14.701.482.220
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.373.227.888.256</b>	<b>2.906.025.153.285</b>

Đỗ Quốc Việt  
Người lập/Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.092.624.235.904	154.836.787.554
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.092.624.235.904	154.836.787.554
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(764.112.185.545)	(122.170.646.974)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		328.512.050.359	32.666.140.580
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	44.168.225.955	18.070.732.475
22	7. Chi phí tài chính	28	(14.376.765.323)	(15.757.811.086)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.514.365.323)	(10.900.956.371)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	29	(51.371.614.262)	(2.112.800.670)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(42.601.535.644)	(14.540.192.661)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		264.330.361.085	18.326.068.638
31	12. Thu nhập khác		1.015.574.760	1.469.134.497
32	13. Chi phí khác	30	(856.015.415)	(7.208.076.081)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		159.559.345	(5.738.941.584)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		264.489.920.430	12.587.127.054
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(63.460.399.390)	(4.832.832.444)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	-	398.968.818
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		201.029.521.040	8.153.263.428
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		201.073.651.828	8.192.906.213
62	20. Lỗ của cổ đông không kiểm soát		(44.130.788)	(39.642.785)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	2.548	103
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	2.548	103

\_\_\_\_\_  
Đỗ Quốc Việt  
Người lập/Kế toán trưởng

\_\_\_\_\_  
Phan Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc



Ngày 7 tháng 4 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>264.489.920.430</b>	<b>12.587.127.054</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		25.453.707.096	2.932.639.182
03	Các khoản dự phòng		24.304.267.836	(1.149.531.400)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(43.682.512.227)	(17.351.543.102)
06	Chi phí lãi vay	28	13.514.365.323	10.900.956.371
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>284.079.748.458</b>	<b>7.919.648.105</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(45.853.671.167)	208.128.748.972
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		375.780.519.116	(398.307.204.729)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(520.881.078.226)	487.924.861.545
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		26.792.963.127	(28.977.017.039)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.131.974.489)	(31.751.538.297)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.150.193.523)	(63.107.923.939)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>97.636.313.296</b>	<b>181.829.574.618</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(78.333.465.282)	(94.645.376.638)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	163.636.364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(246.173.287.670)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	4.1	(4.434.866.424)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		28.995.341.192	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.663.507.334	33.295.011.083
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(286.282.770.850)</b>	<b>(61.186.729.191)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		17.000.000.000	92.919.318.821
34	Tiền trả nợ gốc vay		(274.497.302.997)	(124.747.818.821)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(52.976.150)	(82.289.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(257.550.279.147)</b>	<b>(31.910.789.000)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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		(446.196.736.701)	88.732.056.427
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		500.118.902.468	411.386.846.041
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	53.922.165.767	500.118.902.468

Đỗ Quốc Việt  
Người lập/Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc



Ngày 7 tháng 4 năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 12 được cấp ngày 4 tháng 10 năm 2019.

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 2019 là 60 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 74 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 CTX Số 1 (Trước đây là Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX)	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 3 (Trước đây là 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 CTX số 2 (*)	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

(\*) Trong năm, Tổng Công ty đã góp vốn và nhận chuyển nhượng 81% vốn điều lệ tương ứng với giá trị cổ phần 4,86 tỷ VND của Công ty Cổ phần Sàn Bất Động Sản CTX từ các cá nhân với giá phí 4,86 tỷ VND. Sau đó, Tổng Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của Công ty này và đổi tên thành Công ty TNHH CTX số 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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") được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 2019. 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 tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 và 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, thuế chuyển 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 2019 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 2019 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 tài sản cố định hữu hình và hao mòn 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
Phần mềm máy tính	10 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm
Tài sản cố định vô hình khác	10 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 thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 2019 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 từ 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số 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 2019 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.

##### *Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán*

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành bất động sản đã bán theo quy định trong hợp đồng với khách hàng nhưng tối đa không vượt quá 5% trên tổng giá trị hợp đồng.

#### 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 2019 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 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 thu hồi giá bán bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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.

Doanh thu từ dịch vụ khách sạn được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện.

*Tiền lãi*

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

*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.

*Doanh thu cho thuê*

Doanh thu từ 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..).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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.

#### 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 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.

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 Tổng 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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. Bộ 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 và các công ty con 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 các công ty con 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.

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1. Mua Công ty Cổ phần Sản Bất Động Sản CTX**

Ngày 1 tháng 11 năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 81% cổ phần của Công ty Cổ phần Sản Bất Động Sản CTX (sau này đã thay đổi loại hình doanh nghiệp và đổi tên thành Công ty TNHH CTX số 2) từ các cá nhân với giá phí 4,86 tỷ VND và đã trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này. Hoạt động chính của Công ty TNHH CTX số 2 là tư vấn, môi giới đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày mua được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	1.565.133.576
Phải thu ngắn hạn khác	6.000.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	11.727
	<b>7.565.145.303</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Thuế và các khoản phải trả nhà nước	1.045.473.641
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>6.519.671.662</b>
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(519.671.662)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>6.000.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	1.565.133.576
Tiền chi để mua công ty con	(6.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(4.434.866.424)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.2. Giao dịch chuyển nhượng công ty con**

Ngày 31 tháng 7 năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 100% vốn góp của Công ty TNHH MTV Thủy điện Thác Ba, một công ty con của Tổng Công ty, với giá chuyển nhượng là 106 tỷ VNĐ và đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 26.2).

**5. 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	3.934.981.242	14.157.527.705
Tiền gửi ngân hàng	49.841.972.116	167.477.930.331
Tiền đang chuyển	145.212.409	213.444.432
Các khoản tương đương tiền (*)	-	318.270.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>53.922.165.767</u></b>	<b><u>500.118.902.468</u></b>

(\*) Số dư đầu kỳ là tiền thu từ hợp đồng chuyển nhượng Dự án Olalani bị phong tỏa tại tài khoản của Tổng Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng do việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên mua chưa được thực hiện xong với các cơ quan nhà nước hữu quan của thành phố Đà Nẵng. Trong tháng 3 năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn tất việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua và không còn bị phong tỏa số tiền này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**6.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

**6.1.1. Chứng khoán kinh doanh**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Đơn vị tính: VND
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	
Constrexim Viet CZ	5.600	862.400.000	-	(862.400.000)	5.600	862.400.000	-
Các cổ phiếu khác		1.686.970.051	157.726.100	(1.483.324.800)		1.686.970.051	181.486.400 (*)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.549.370.051</b>	<b>157.726.100</b>	<b>(2.345.724.800)</b>		<b>2.549.370.051</b>	<b>181.486.400 (1.483.324.800)</b>

(\*) Cổ phiếu của công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

**6.1.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là các khoản tiền gửi và Chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng bằng VND tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 7% đến 8,6%/năm.

**6.2. Đầu tư tài chính dài hạn**

**6.2.1. Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

Tên đơn vị

	Tỷ lệ sở hữu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28%	28%



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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**6.2. Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**6.2.2. Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

	Giá trị đầu tư		Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua		Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
								Giá trị ghi sổ
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 Cấu 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)	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.933.412.413</b>	<b>32.933.412.413</b>	<b>(32.933.412.413)</b>	<b>-</b>	<b>(32.933.412.413)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các công ty liên kết với số tiền là 3.932.770.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.932.770.000 VND).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**6.2.3. 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	Số lượng (cổ phiếu) 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	(*)	276.570	2.765.700.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	180.000	1.800.000.000	(*)	180.000	1.800.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150.000	1.500.000.000	(*)	150.000	1.500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97.938	979.383.081	949.998.600	97.938	979.383.081	930.411.000	
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69.000	690.000.000	(*)	69.000	690.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	66.000	660.000.000	742.500.000	66.000	660.000.000	831.600.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	62.500	625.000.000	(*)	62.500	625.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54.995	549.950.000	(*)	54.995	549.950.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50.000	500.000.000	(*)	50.000	500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50.000	500.000.000	(*)	50.000	500.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45.000	450.000.000	(*)	45.000	450.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	40.000	400.000.000	(*)	40.000	400.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	32.000	320.000.000	(*)	32.000	320.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	27.287	272.865.620	(*)	27.287	272.865.620	(*)	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>12.012.898.701</b>			<b>12.012.898.701</b>		
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác		(10.373.515.620)			(10.373.515.620)		

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 2018: 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 để xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu theo hợp đồng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	117.289.519.860	117.753.652.581
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	58.322.225.909	-
Phải thu từ hoạt động xây lắp khác	50.115.106.887	-
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	61.058.625.332	59.415.748.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>286.785.477.988</u></b>	<b><u>177.169.400.825</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	7.069.803.576	6.948.531.806
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(85.775.793.509)	(85.775.793.509)

(\*) 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 (Thuyết minh số 17.1).

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	114.924.550.472	148.548.235.960
- 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
- Trả trước các đối tượng khác	100.706.997.468	131.330.682.956
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	16.359.436.401	16.309.144.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>131.283.986.873</u></b>	<b><u>164.857.380.578</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi	(29.599.570.082)	(29.599.570.082)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	69.080.069.797	88.462.429.577
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	28.753.979.786	26.876.171.419
Phải thu khoản tạm ứng cho cá nhân	13.649.375.605	13.925.788.339
Phải thu phần trả hộ vốn góp	4.617.500.000	4.617.500.000
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	3.532.890.411	-
Phải thu khác	4.450.005.846	10.748.182.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>124.083.821.445</b>	<b>144.630.072.124</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>105.655.132.232</i>	<i>126.198.951.761</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>18.428.689.213</i>	<i>18.431.120.363</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(28.359.949.766)	(28.131.580.493)
<b>Dài hạn</b>		
Cầm cố (*)	8.575.751.100	8.575.751.100
Phải thu dài hạn khác	6.450.141	6.450.141
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.582.201.241</b>	<b>8.582.201.241</b>

(\*) 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.

**9. 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:

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	85.775.793.509	-	85.775.793.509	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.599.570.082	-	29.599.570.082	-
Các khoản phải thu khác	28.360.971.566	1.021.800	28.132.602.293	1.021.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143.736.335.157</b>	<b>1.021.800</b>	<b>143.507.965.884</b>	<b>1.021.800</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ và tạm ứng cho các bên liên quan</i>	<i>12.952.357.712</i>	<i>-</i>	<i>12.952.357.712</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu từ và ứng trước cho các đối tượng khác</i>	<i>130.783.977.445</i>	<i>1.021.800</i>	<i>130.555.608.172</i>	<i>1.021.800</i>

Các khoản nợ xấu đã được Tổng Công ty và các công ty con trích lập dự phòng với số tiền là 143,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ tồn kho	3.133.193.275	-	1.580.174.825	-
Dự án Tây Hồ Park View	225.483.824.492	-	635.498.339.560	-
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex A1 (*)	-	-	337.081.455.462	-
Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Contrexim Plaza E2 (*)	-	-	53.793.944.281	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các hợp đồng xây lắp	80.303.967.473	-	95.673.376.689	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>308.920.985.240</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.123.627.290.817</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tổng Công ty đã thay đổi kế hoạch kinh doanh đối với các dự án này và chuyển đổi mục đích phát triển các dự án sang bất động sản để sử dụng và kinh doanh bởi Tổng Công ty. Theo đó, Tổng Công ty đã phân loại giá trị đã đầu tư vào các dự án này từ khoản mục hàng tồn kho sang khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang như trình bày tại Thuyết minh số 15.2.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng trả trước liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.593.659.212	20.142.187.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	397.282.924	5.470.000.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.062.036.801	2.574.064.183
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.052.978.937</u></b>	<b><u>28.186.251.702</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
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	956.831.653	9.277.645.000
Công cụ, dụng cụ	10.109.352.170	8.017.082.505
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.194.465.586	2.095.612.266
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.260.649.409</u></b>	<b><u>19.390.339.771</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. 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
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	461.204.207.011	61.144.498.348	12.491.311.247	656.411.249	729.251.596	536.225.679.451
- Mua trong năm	-	1.849.282.727	1.419.466.220	89.000.000	-	3.357.748.947
- Đầu tư XDCB hoàn thành	29.206.600.027	-	-	-	-	29.206.600.027
- Phân loại lại	(36.416.352.965)	36.416.352.965	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.540.000.000)	(900.618.182)	-	-	(5.440.618.182)
- Phân loại sang công cụ, dụng cụ	(10.210.046.578)	-	-	-	-	(10.210.046.578)
Số cuối năm	443.784.407.495	94.870.134.040	13.010.159.285	745.411.249	729.251.596	553.139.363.665
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	2.195.561.559	135.197.510	3.388.656.700	620.974.941	729.251.596	7.069.642.306
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	3.380.448.278	5.419.681.440	4.887.269.971	643.875.602	729.251.596	15.060.526.887
- Khấu hao trong năm	18.340.811.983	3.293.741.798	1.737.809.493	8.900.000	-	23.381.263.274
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.059.727.728)	(900.618.182)	-	-	(4.960.345.910)
Số cuối năm	21.721.260.261	4.653.695.510	5.724.461.282	652.775.602	729.251.596	33.481.444.251
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	457.823.758.733	55.724.816.908	7.604.041.276	12.535.647	-	521.165.152.564
Số cuối năm	422.063.147.234	90.216.438.530	7.285.698.003	92.635.647	-	519.657.919.414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn (i)</i>	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài (ii)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	2.510.037.835	-	47.000.004	200.000.000	2.757.037.839
Hao mòn trong năm	320.335.428	-	47.000.004	-	367.335.432
Số cuối năm	2.830.373.263	-	94.000.008	200.000.000	3.124.373.271
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	12.769.962.165	2.000.000.000	422.999.996	-	15.192.962.161
Số cuối năm	12.449.626.737	2.000.000.000	375.999.992	-	14.825.626.729

- (i) Đây là quyền thuê đất có thời hạn thuê là 47 năm cho đến năm 2058 đối với lô đất 7.102 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> được sử dụng cho Dự án khách sạn của Công ty Indochina.

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	32.677.383.198	1.325.696.427	34.003.079.625
Đầu tư XD CB hoàn thành	9.284.659.476	-	9.284.659.476
Số cuối năm	41.962.042.674	1.325.696.427	43.287.739.101
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	14.098.224.746	1.325.696.427	15.423.921.173
Khấu hao trong năm	1.705.108.390	-	1.705.108.390
Số cuối năm	15.803.333.136	1.325.696.427	17.129.029.563
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	18.579.158.452	-	18.579.158.452
Số cuối năm	26.158.709.538	-	26.158.709.538

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. 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 2019 là 5,35 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 Thuyết minh số 36 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 2019 là 6,7 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.

**15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**15.1 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	104.090.463.072	103.585.031.838
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.090.463.072</b>	<b>103.585.031.838</b>

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

Các dự án	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex A1 (*)	386.370.836.872	-
Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza E2 (*)	62.114.757.628	-
Công trình thủy điện La Ngâu	53.387.247.399	52.635.009.872
Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort	48.739.549.748	46.977.452.097
Tòa nhà Nha Trang Complex	28.390.043.992	28.322.805.035
Các dự án khác	43.769.700.475	40.571.040.609
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>622.772.136.114</b>	<b>168.506.307.613</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tổng Công ty đã thay đổi kế hoạch kinh doanh đối với các dự án này và chuyển đổi mục đích phát triển các dự án sang bất động sản để sử dụng và kinh doanh bởi Tổng Công ty. Theo đó, Tổng Công ty đã phân loại giá trị đã đầu tư vào các dự án này từ khoản mục hàng tồn kho sang khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Xem thuyết minh số 10).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. 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 19,6 tỷ VND (cho năm 2018: 46,4 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 2018: 10%) 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.

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

**17.1 Phải trả cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</u>	
	<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 (*)	139.985.152.947	143.468.603.656
- Công ty Cổ phần Constrexim Meco	44.336.298.502	43.786.245.391
- Phải trả đối tượng khác	95.648.854.445	99.682.358.265
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	77.110.930.327	60.567.176.713
Phải trả liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	181.292.318.368	224.127.763.278
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San	132.262.894.107	133.346.377.266
- Phải trả đối tượng khác	49.029.424.261	90.781.386.012
Phải trả liên quan đến hoạt động khác	10.999.407.041	7.429.957.743
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>409.387.808.683</u></b>	<b><u>435.593.501.390</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33.2)</i>	18.517.804.695	20.698.295.967

(\*) 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 (Xem Thuyết minh số 7.1).

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng từ khách hàng mua bất động sản	53.092.059.229	556.922.193.893
Tạm ứng cho các hợp đồng xây lắp	56.850.617.003	125.737.733.668
Tạm ứng cho các hoạt động khác	3.645.444.935	6.756.229.701
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.588.121.167</u></b>	<b><u>689.416.157.262</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. 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
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.402.157.694	58.408.404.250	(13.150.193.523)	53.660.368.421
Thuế thu nhập cá nhân	262.410.523	419.567.308	(542.139.908)	139.837.923
Thuế giá trị gia tăng	399.794.953	18.768.927.905	(17.820.718.948)	1.348.003.910
Các loại thuế khác	3.430.843.896	1.328.673.043	(1.188.263.113)	3.571.253.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.495.207.066</b>	<b>78.925.572.506</b>	<b>(32.701.315.492)</b>	<b>58.719.464.080</b>

Tổng Công ty đã cần 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.

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ D28	104.770.910.837	104.770.910.837
Trích trước chi phí lãi vay	78.115.123.835	54.098.642.611
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng nhà số 1&5 Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.215.789.354	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 phải trả khác	96.113.801.679	112.701.507.219
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.090.744.401</b>	<b>332.412.929.740</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>46.219.261.670</i>	<i>38.764.936.510</i>
<i>Chi phí phải trả khác</i>	<i>292.871.482.731</i>	<i>293.647.993.230</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	17.021.511.710	16.154.721.642
Trợ cấp thôi việc phải trả	336.088.060	336.088.060
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.357.599.770</b>	<b>16.490.809.702</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ	2.895.831.840	-
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh	<u>679.871.176</u>	<u>1.309.230.749</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.575.703.016</u></b>	<b><u>1.309.230.749</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ	24.614.570.640	-
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh	<u>2.370.802.637</u>	<u>3.591.249.631</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.985.373.277</u></b>	<b><u>3.591.249.631</u></b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty ( <i>Thuyết minh số 36</i> )	23.017.807.009	23.017.807.009
Kinh phí bảo trì căn hộ của Dự án Tây Hồ Park View (*)	14.427.141.048	-
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê	5.294.511.588	5.294.511.588
Phải trả cá nhân mua bất động sản theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng	4.208.632.242	4.208.632.242
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.281.673.057	2.334.649.207
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
Các khoản phải trả khác	<u>14.247.331.183</u>	<u>5.809.675.112</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.277.096.127</u></b>	<b><u>42.465.275.158</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>3.081.130.240</i>	<i>3.081.130.240</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>62.195.965.887</i>	<i>39.384.144.918</i>

(\*) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Tây Hồ Park View và sẽ được sử dụng hoặc bàn giao lại theo các quy định của pháp luật.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. 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)
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	51.400.000.000	207.397.302.997	(258.797.302.997)		-
Vay từ đối tượng khác	140.200.000.000	17.000.000.000	(200.000.000)		157.000.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	163.077.737.988	-	(15.500.000.000)		147.577.737.988
	<b>354.677.737.988</b>	<b>224.397.302.997</b>	<b>(274.497.302.997)</b>		<b>304.577.737.988</b>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng	207.397.302.997	-	(207.397.302.997)		-
	<b>207.397.302.997</b>	<b>-</b>	<b>(207.397.302.997)</b>		<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>562.075.040.985</b>	<b>224.397.302.997</b>	<b>(481.894.605.994)</b>		<b>304.577.737.988</b>

**22.1 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	157.000.000.000	Đáo hạn ngày 31 tháng 3 năm 2020. Lãi vay được trả khi đáo hạn gốc vay.	6%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>157.000.000.000</b>			

**22.2 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	147.577.737.988	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	10%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>147.577.737.988</b>			

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Dự phòng phải trả dài hạn là khoản dự phòng bảo hành cho các căn hộ đã bàn giao của dự án Tây Hồ Park View.

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Năm trước Số đầu năm Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
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
263.538.000.000	145.449.726.225	-	-	-	8.192.906.213	(39.642.785)	8.153.263.428
Số cuối năm			19.002.003.506	4.796.179.807	356.394.189.865	14.701.482.220	803.881.581.623
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	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
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	201.073.651.828	(44.130.788)	201.029.521.040
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần (*)	525.534.760.000	(145.449.726.225)	(18.897.367.124)	(4.796.179.807)	(356.391.486.844)	-	-
Số cuối năm	789.072.760.000	-	104.636.382	-	201.076.354.849	14.657.351.432	1.004.911.102.663

(\*) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-CTX-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

**24.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Số cuối năm	Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông
789.072.760.000	789.072.760.000	263.538.000.000
-	-	145.449.726.225
<b>789.072.760.000</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>408.987.726.225</b>

Vốn góp của các cổ đông  
Thặng dư vốn cổ phần

**TỔNG CỘNG**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	78.907.276	789.072.760.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn	78.907.276	789.072.760.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết	78.907.276	789.072.760.000	26.353.800	263.538.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu (2018:10.000 đồng/cổ phiếu).

**25. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	197.198	674
- Euro (EUR)	56	56

**26. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.092.624.235.904</b>	<b>154.836.787.554</b>
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	270.586.425.085	143.216.253.770
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	759.251.949.616	1.986.363.636
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	35.253.647.956	-
Doanh thu bán hàng hóa	14.580.274.754	-
Doanh thu khác	12.951.938.493	9.634.170.148
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.092.624.235.904</b>	<b>154.836.787.554</b>

(\*) 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	269.022.045.260	146.641.898.903
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.564.379.825	(3.425.645.133)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>270.586.425.085</b>	<b>143.216.253.770</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	480.673.530.168	211.014.227.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU (tiếp theo)**

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	17.196.397.745	17.187.906.738
Lãi chuyển nhượng công ty con (*)	26.446.720.157	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	525.108.053	882.825.737
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.168.225.955</u></b>	<b><u>18.070.732.475</u></b>

(\*) Trong tháng 7 năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba, một công ty con của Tổng Công ty, cho một đối tác với giá chuyển nhượng là 106 tỷ VND. Theo đó, Tổng Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này.

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	253.397.186.510	134.256.271.922
Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	445.354.246.430	2.658.907.273
Điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	-	(23.087.133.592)
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	45.037.800.392	-
Giá vốn cung cấp hàng hóa	7.248.987.483	-
Giá vốn khác	13.073.964.730	8.342.601.371
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>764.112.185.545</u></b>	<b><u>122.170.646.974</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	13.514.365.323	10.900.956.371
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	862.400.000	-
Chi phí tài chính khác	-	4.856.854.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.376.765.323</u></b>	<b><u>15.757.811.086</u></b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng	24.111.811.134	-
Chi phí bảo hành căn hộ	22.941.867.836	-
Chi phí bán hàng khác	4.317.935.292	2.112.800.670
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.371.614.262</u></b>	<b><u>2.112.800.670</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	22.765.332.621	8.259.702.231
Chi phí khấu hao	2.788.739.749	441.294.591
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.023.061.362	4.380.002.482
Trích lập/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	500.000.000	(1.149.531.400)
Chi phí khác	6.524.401.912	2.608.724.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.601.535.644</b>	<b>14.540.192.661</b>

**30. 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
Chi phí khác	856.015.415	472.373.882
<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>856.015.415</b>	<b>7.208.076.081</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	67.682.060.930	355.422.212.179
Chi phí dịch vụ mua ngoài	299.382.163.877	174.199.684.352
Chi phí nhân công	46.819.100.070	19.215.233.867
Chi phí khấu hao và hao mòn	25.453.707.096	2.932.639.182
Điều chỉnh ước tính tiền thuê đất nằm trong giá vốn bất động sản đã được chuyển nhượng	-	(23.087.133.592)
Trích lập/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	500.000.000	(1.149.531.400)
Chi phí khác	25.206.708.762	9.597.740.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>465.043.740.735</b>	<b>537.130.845.034</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con trong năm hiện tại là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2018: 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 quy 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	63.460.399.390	4.832.832.444
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(398.968.818)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.460.399.390</b>	<b>4.433.863.626</b>

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:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	264.489.920.430	12.587.127.054
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con	52.897.984.086	2.517.425.411
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	6.465.319.625	(118.611.919)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận	3.944.253.637	1.143.601.963
Các chi phí không được khấu trừ khác	153.061.168	1.021.053.002
Lỗi năm trước chuyển sang	(219.126)	(129.604.831)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>63.460.399.390</b>	<b>4.433.863.626</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**32.3 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 2019, 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 24.283.258.117 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 4.561.989.932 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**33.1 Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm**

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Thanh toán cho nhà thầu	-	2.843.293.025
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Bù trừ công nợ Giảm giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	- - -	39.375.630.991 3.974.304.617 3.483.342.460
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Trả gốc vay Chi phí lãi vay Chuyển khoản vay từ đối tượng khác	15.500.000.000 14.997.187.324 -	18.050.000.000 16.797.784.546 5.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Toàn Cầu	Công ty liên kết	Bù trừ công nợ	-	6.901.399.801

*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 2018: 12,9 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.

**33.2 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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
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	1.153.233.156	1.031.961.386
			<b>7.069.803.576</b>	<b>6.948.531.806</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**33.2 Số dư với bên liên quan (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7.2)</b>				
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	5.184.129.711
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	1.867.860.504	1.817.568.721
			<b>16.359.436.401</b>	<b>16.309.144.618</b>
<b>Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Lý Quốc Hùng	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty	Phải thu tạm ứng	13.654.285.000	12.669.285.000
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
Đào Ngọc Sáng	Giám đốc Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Phải thu tạm ứng	1.923.817.736	1.911.248.886
Bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	830.586.477	1.830.586.477
			<b>18.428.689.213</b>	<b>18.431.120.363</b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 17.1)</b>				
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	3.834.622.623
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	4.261.111.301
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	7.668.663.088	7.668.663.088
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	818.336.344	1.918.442.566
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu	1.935.071.339	3.015.456.389
			<b>18.517.804.695</b>	<b>20.698.295.967</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**33.2 Số dư với bên liên quan (tiếp theo)**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	46.219.261.670	38.764.936.510
			<u>46.219.261.670</u>	<u>38.764.936.510</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</b>				
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Phải trả do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ	3.081.130.240	3.081.130.240
			<u>3.081.130.240</u>	<u>3.081.130.240</u>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Vay dài hạn đến hạn trả	147.577.737.988	163.077.737.988
Bên liên quan khác		Gốc vay phải trả	-	-
			<u>147.577.737.988</u>	<u>163.077.737.988</u>

**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		997.090.000	1.103.545.500
<b>TỔNG CỘNG</b>		<u>997.090.000</u>	<u>1.103.545.500</u>

**34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	201.073.651.828	8.153.263.428
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>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</b>	<b>201.073.651.828</b>	<b>8.153.263.428</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	78.907.276	26.353.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>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</b>	<b>78.907.276</b>	<b>26.353.800</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.548	103
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.548	103

(\*) Số cổ phiếu bình quân gia quyền năm trước được trình bày lại để điều chỉnh cho nghiệp vụ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu như trình bày tại Thuyết minh số 24.1.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi 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:

	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	Đơn vị tính: VND
<b>Năm nay</b>						
Doanh thu thuần	759.190.277.896	344.113.960.999	35.253.647.956	74.071.339.150	(120.004.990.097)	1.092.624.235.904
Kết quả	253.173.104.818	27.824.366.399	(13.626.996.142)	29.347.977.711	(32.228.532.355)	264.489.920.431
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế						(63.460.399.391)
Chi phí thuế TNDN						<u>201.029.521.040</u>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN</b>						
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>						
Tài sản và nợ phải trả						
Tổng tài sản	1.479.177.271.961	304.991.157.085	579.635.354.030	540.270.252.053	(589.963.321.344)	2.373.227.888.256
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	2.314.110.713.785
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	-	59.117.174.471
Tổng nợ phải trả	814.212.344.846	374.006.594.447	468.535.536.559	124.762.027.889	(681.437.119.455)	1.368.316.785.593
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	1.100.079.384.286
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	-	268.237.401.307

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

Năm trước	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	1.986.363.636	523.521.543.964	-	13.334.170.148	(384.005.290.194)	154.836.787.554
Kết quả						
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	22.561.559.643	265.649.181	(5.561.871.932)	(3.344.376.478)	(1.333.833.360)	12.587.127.054
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(4.230.414.445)	(14.051.351)	-	(588.366.648)	398.968.818	(4.433.863.626)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>18.331.145.198</b>	<b>251.597.830</b>	<b>(5.561.871.932)</b>	<b>(3.932.743.126)</b>	<b>(934.864.542)</b>	<b>8.153.263.428</b>

**Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Tài sản và nợ phải trả						
Tổng tài sản	1.586.517.901.780	387.648.924.847	573.843.989.086	265.726.077.341	(165.505.323.229)	2.906.025.153.285
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	2.648.231.569.825
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

(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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIẾN TIỀM TÀNG**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 71,5 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 bàn giao lại kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao của Dự án Tây Hồ Park View**

Các khoản kinh phí bảo trì như được trình bày trên Thuyết minh số 21 sẽ được sử dụng hoặc bàn giao lại theo các quy định của pháp luật.

**Cam kết liên quan đến chương trình thuê căn hộ**

Theo một số Hợp đồng thuê căn hộ thuộc Dự án Tây Hồ Park View, Công ty TNHH Đầu tư C.T.L, công ty con của Tổng Công ty, cam kết thuê lại căn hộ của người mua căn hộ trong thời gian 10 năm kể từ ngày bàn giao căn hộ. Tiền thuê căn hộ một năm bằng 5% giá bán căn hộ (chưa bao gồm VAT) và được điều chỉnh hàng năm theo sự biến động của tỷ giá USD/VND. Công ty TNHH Đầu tư C.T.L cũng cam kết mua lại căn hộ khi có yêu cầu của người mua căn hộ với giá không thấp hơn 75% của 20 lần tiền thuê căn hộ một năm được xác định tại kỳ thanh toán tiền thuê gần nhất. Tại thời điểm ký kết các Hợp đồng thuê căn hộ này, Công ty TNHH Đầu tư C.T.L đánh giá người mua căn hộ không có lợi ích kinh tế đáng kể trong thời gian 10 năm kể từ ngày bàn giao căn hộ từ việc thực hiện quyền bán lại căn hộ nêu trên cho Công ty TNHH Đầu tư C.T.L.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê cam kết trả cho chủ căn hộ của các căn hộ đã bàn giao theo các Hợp đồng thuê căn hộ nêu trên như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	1.594.458.537	-
Từ 1 đến 5 năm	8.503.778.862	-
Trên 5 năm	8.503.778.862	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.602.016.261</u></b>	<b><u>-</u></b>

Ngoài ra, Công ty TNHH Đầu tư C.T.L cũng ký kết một số Hợp đồng thuê căn hộ khác thuộc Dự án Tây Hồ Park View, trong đó tiền thuê căn hộ một năm bằng 40% doanh thu từ việc cho thuê lại các căn hộ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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 2019, 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	2.131.869.444	3.397.237.320
Trên 1 – 5 năm	3.243.762.827	4.985.632.271
Trên 5 năm	3.329.424.658	3.719.424.658
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.705.056.929</u></b>	<b><u>12.102.294.249</u></b>

**Cam kết thuê hoạt động**

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 2019, 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	2.412.799.601	934.271.250
Trên 1 – 5 năm	13.870.470.329	12.521.693.363
Trên 5 năm	127.917.930.071	131.177.163.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>144.201.200.001</u></b>	<b><u>144.633.128.601</u></b>

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

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 12, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác 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.

**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 30 tháng 6 năm 2019 là 52,9 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 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. Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Bộ Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn đã có văn bản số 3792/BNN-KH về việc đề nghị UBND tỉnh Bình Thuận làm việc với nhà đầu tư thủy điện La Ngâu để thống nhất phương án xử lý. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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 2019, Tổng Công ty đang tạm ghi nhận một khoản dự phòng phải nộp về Quỹ HTSXPTDN với số tiền là 23 tỷ đồng (Thuyết minh số 21). 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.

**37. 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.

\_\_\_\_\_  
Đỗ Quốc Việt  
Người lập/Kế toán trưởng

\_\_\_\_\_  
Phạm Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc



Ngày 7 tháng 4 năm 2020