

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 50

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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 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 Doanh nghiệp.

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 riêng của Tổng Công ty 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 RIÊNG

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng của Tổng Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 7 tháng 4 năm 2020. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") được lập ngày 7 tháng 4 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính riêng đến Thuyết minh số 12 của báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa là tài sản 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 riêng 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 CNDKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		872.747.531.913	1.351.470.671.102
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	15.570.067.958	378.289.254.306
111	1. Tiền		15.570.067.958	88.289.254.306
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	290.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	50.203.645.251	1.066.045.251
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1.1	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	5.1.2	50.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		756.852.513.706	484.167.709.057
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	317.382.236.569	259.575.863.984
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	141.400.980.240	166.537.870.660
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	325.962.757.061	92.645.051.587
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	107.946.601.844	100.748.984.834
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(135.840.062.008)	(135.340.062.008)
140	IV. Hàng tồn kho		34.137.278.109	471.030.229.868
141	1. Hàng tồn kho	10	34.137.278.109	471.030.229.868
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.984.026.889	16.917.432.620
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.726.364	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.980.511.295	16.917.432.620
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		1.789.230	-

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.221.409.907.958	877.455.510.021
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.579.201.241	8.579.201.241
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	8.579.201.241	8.579.201.241
220	II. Tài sản cố định	11	1.974.853.730	2.271.412.323
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.974.853.730	2.271.412.323
222	Nguyên giá		7.783.080.485	8.683.698.667
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.808.226.755)	(6.412.286.344)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	17.253.099.136	18.579.158.452
231	1. Nguyên giá		34.003.079.625	34.003.079.625
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(16.749.980.489)	(15.423.921.173)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		448.485.594.500	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	448.485.594.500	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	744.115.977.552	837.649.394.484
251	1. Đầu tư vào công ty con	5.2.1	770.576.399.998	844.575.399.998
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	5.2.2	32.933.412.413	32.933.412.413
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2.3	12.012.898.701	12.012.898.701
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	5.2.4	(71.406.733.560)	(51.872.316.628)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.001.181.799	10.376.343.521
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	1.001.181.799	10.376.343.521
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.094.157.439.871	2.228.926.181.123

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B01-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.222.321.787.520	1.429.311.384.270
310	I. Nợ ngắn hạn		1.202.637.858.863	1.409.273.798.687
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	395.055.170.225	400.850.479.778
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	54.203.498.867	128.600.895.285
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	17.272.918.982	6.695.746.294
314	4. Phải trả người lao động		2.134.210.106	2.474.082.422
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	305.381.275.741	333.595.548.140
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	66.753.588	66.753.588
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	42.577.068.902	38.800.032.366
320	8. Vay ngắn hạn	21	385.946.962.452	498.190.260.814
330	II. Nợ dài hạn		19.683.928.657	20.037.585.583
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	17.313.126.020	16.446.335.952
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.370.802.637	3.591.249.631
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		871.835.652.351	799.614.796.853
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	871.835.652.351	799.614.796.853
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		789.072.760.000	263.538.000.000
411a	- 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		-	18.897.367.124
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	4.796.179.807
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		82.762.892.351	366.933.523.697
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.542.036.853	352.736.788.362
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		72.220.855.498	14.196.735.335
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.094.157.439.871	2.228.926.181.123

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	24.1	376.880.727.443	503.644.920.870
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	376.880.727.443	503.644.920.870
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(307.271.964.897)	(472.830.506.739)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		69.608.762.546	30.814.414.131
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	58.923.062.695	21.814.256.280
22	7. Chi phí tài chính	26	(27.266.775.784)	(18.740.818.329)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.869.958.853)	(13.616.062.543)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(10.914.645.543)	(9.238.755.534)
30	10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		90.350.403.914	24.649.096.548
31	11. Thu nhập khác		684.733.901	1.211.402.206
32	12. Chi phí khác	28	(586.077.584)	(6.831.974.904)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		98.656.317	(5.620.572.698)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		90.449.060.231	19.028.523.850
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(18.228.204.733)	(4.831.788.515)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		72.220.855.498	14.196.735.335

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2020

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		90.449.060.231	19.028.523.850
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11,12	1.622.617.909	1.706.103.183
03	Các khoản dự phòng		20.896.816.931	(129.278.969)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(59.069.158.887)	(21.231.815.911)
06	Chi phí lãi vay	26	6.869.958.853	13.616.062.543
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		60.769.295.037	12.989.594.696
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(38.552.902.382)	156.081.344.685
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		31.781.303.133	(50.733.100.106)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(100.414.224.653)	37.455.847.816
12	Tăng chi phí trả trước		9.373.435.358	(7.211.625.468)
13	Tiền lãi vay đã trả		-	(31.751.538.297)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.618.761.427)	(62.817.201.319)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(44.661.854.934)	54.013.322.007
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(28.310.102.560)	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(287.317.705.474)	(94.466.694.468)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.000.000.000	3.119.635.231
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con và các đơn vị khác		(6.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		106.446.720.157	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.420.030.975	31.797.180.751
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(205.761.056.902)	(59.549.878.486)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		41.300.000.000	168.512.084.456
34	Tiền trả nợ gốc vay		(153.543.298.362)	(134.233.472.863)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(52.976.150)	(85.774.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(112.296.274.512)	34.192.837.093

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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		(362.719.186.348)	28.656.280.614
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		378.289.254.306	349.632.973.692
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	15.570.067.958	378.289.254.306

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 RIÊNG

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 Doanh nghiệp.

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

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

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 60 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 74 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 nhượng 81% vốn điều lệ tương ứng với giá trị cổ phần 4,86 tỷ VND của Công ty Cổ phần Sản 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 RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC- Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 7 tháng 4 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

Bất động sản để bán

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ, các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản 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 riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- ▶ Quỹ đầu tư và phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- ▶ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang cho người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển sang cho người mua, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng 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 riêng giữa niên độ đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 được xác lập.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.17 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

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

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất và hạ tầng;
- ▶ 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 tư vấn, chi phí quản lý chung v.v..).

3.18 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng đã thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận trong kỳ thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 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.

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.507.543.131	1.509.220.165
Tiền gửi ngân hàng	14.062.524.827	86.780.034.141
Các khoản tương đương tiền (*)	-	290.000.000.000
TỔNG CỘNG	15.570.067.958	378.289.254.306

(*) 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.

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

B09-DN

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

5.1.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc		Giá trị hợp lý
Công ty Constrexim Việt CZ Các cổ phiếu khác	5.600	862.400.000	-	(862.400.000)	5.600	862.400.000	(*)	-
		1.686.970.051	157.726.100	(1.483.324.800)		1.686.970.051	181.486.400	(1.483.324.800)
		<u>2.549.370.051</u>	<u>157.726.100</u>	<u>(2.345.724.800)</u>		<u>2.549.370.051</u>	<u>181.486.400</u>	<u>(1.483.324.800)</u>
TỔNG CỘNG								

(*) 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.

5.1.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các chứng chỉ tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất 8,25%/năm.

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

B09-DN

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

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

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

5.2.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND	
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)		Giá gốc
Các công ty con sản xuất kinh doanh								
Công ty TNHH CTX Số 1	2.058.000	100	20.580.000.000	(1.056.614.350)	2.058.000	100	20.580.000.000	(1.056.614.350)
Công ty TNHH CTX Số 3	-	100	1.000.000.000	-	-	100	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	810.000	81	8.100.000.000	(5.995.216.524)	810.000	81	8.100.000.000	(5.995.216.524)
Các công ty con đầu tư dự án								
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	19.998.000	99,99	232.900.000.000	-19.534.416.931	19.998.000	99,99	232.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	9.588.000	94	121.392.900.000	(1.184.445.866)	9.588.000	94	121.392.900.000	(1.184.445.866)
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngầu	980.000	98	102.142.999.998	(329.111.856)	980.000	98	102.141.999.998	(329.111.855)
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	5.317.750	89	53.177.500.000	-	5.317.750	89	53.177.500.000	-
Công ty TNHH MTV Thủy điện Thác Ba (i)	-	-	-	-	-	100	80.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100	225.283.000.000	-	100	100	225.283.000.000	-
Công ty TNHH CTX số 2 (ii)	100	100	6.000.000.000	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			770.576.399.998	(28.099.805.527)			844.575.399.998	(8.565.388.595)

- (i) 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.
- (ii) Ngày 1 tháng 11 năm 2019, Tổng Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 81% vốn điều lệ tương ứng với giá trị cổ phần 4,86 tỷ VND 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.

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

B09-DN

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

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

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ	
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	516.136	28	18.433.412.413	516.136	28	18.433.412.413	(18.433.412.413)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	100.000	20	5.000.000.000	100.000	20	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	90.000	30	3.000.000.000	90.000	30	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	72.900	27	2.700.000.000	72.900	27	2.700.000.000	(2.700.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20.000	20	1.000.000.000	20.000	20	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20.408	20	1.000.000.000	20.408	20	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	54.000	30	1.800.000.000	54.000	30	1.800.000.000	(1.800.000.000)
TỔNG CỘNG			32.933.412.413			32.933.412.413	(32.933.412.413)

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 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).



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

B09-DN

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

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

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ (%)	Giá gốc	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	276.570	18,44	2.765.700.000	(*)	276.570	2.765.700.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	180.000	6,69	1.800.000.000	(*)	180.000	1.800.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150.000	5,00	1.500.000.000	(*)	150.000	1.500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97.938	5,00	979.383.081	949.998.600	97.938	979.383.081	930.411.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69.000	7,04	690.000.000	(*)	69.000	690.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	66.000	1,73	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	0,89	625.000.000	(*)	62.500	625.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54.995	3,44	549.950.000	(*)	54.995	549.950.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50.000	5,00	500.000.000	(*)	50.000	500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50.000	1,64	500.000.000	(*)	50.000	500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45.000	5,00	450.000.000	(*)	45.000	450.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	40.000	2,00	400.000.000	(*)	40.000	400.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	32.000	2,00	320.000.000	(*)	32.000	320.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	27.287	4,70	272.865.620	(*)	27.287	272.865.620	(*)
TỔNG CỘNG			12.012.898.701			12.012.898.701	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác			(10.373.515.620)			(10.373.515.620)	

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 và cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

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

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	51.872.316.628	50.852.064.197
Trích lập dự phòng trong năm	19.534.416.932	1.292.413.853
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(272.161.422)
Số dư cuối năm	<u>71.406.733.560</u>	<u>51.872.316.628</u>
Trong đó:		
Dự phòng đầu tư vào các công ty con	28.099.805.527	8.565.388.595
Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết	32.933.412.413	32.933.412.413
Dự phòng đầu tư dài hạn khác	10.373.515.620	10.373.515.620

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu theo hợp đồng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	117.289.519.860	117.753.652.581
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	144.583.050.335	84.703.589.869
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	55.509.666.374	57.118.621.534
TỔNG CỘNG	<u>317.382.236.569</u>	<u>259.575.863.984</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	103.830.148.714	95.852.318.507
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(80.258.750.381)	(80.258.750.381)

(*) 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 16.1).

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	100.655.494.267	127.103.324.488
- Công ty Cổ phần Constrexim 16	14.217.553.004	14.217.553.004
- Các khoản trả trước khác	86.437.941.263	112.885.771.484
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	40.745.485.973	39.434.546.172
TỔNG CỘNG	<u>141.400.980.240</u>	<u>166.537.870.660</u>
Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi	(29.599.570.082)	(29.599.570.082)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	324.664.764.711	91.347.059.237
Phải thu về cho vay đối tượng khác	1.297.992.350	1.297.992.350
TỔNG CỘNG	325.962.757.061	92.645.051.587

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	61.698.161.873	81.270.251.111
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	6.211.687.428	6.585.375.258
Phải thu lãi cho vay công ty con, lãi tiền gửi	32.594.222.677	5.541.739.505
Phải thu phần trả hộ vốn góp	4.617.500.000	4.617.500.000
Phải thu chi phí trả hộ công ty con	30.043.148	5.808.288
Phải thu khác	2.794.986.718	2.728.310.672
TỔNG CỘNG	107.946.601.844	100.748.984.834
Trong đó:		
Phải thu khác	73.324.468.056	90.299.591.621
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	34.622.133.788	10.449.393.213
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(25.981.741.545)	(25.481.741.545)
Dài hạn		
Cầm cố (*)	8.575.751.100	8.575.751.100
Phải thu dài hạn khác	3.450.141	3.450.141
TỔNG CỘNG	8.579.201.241	8.579.201.241

(*) Đây là các hợp đồng tiền gửi kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

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

	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	80.258.750.381	-	80.258.750.381	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.599.570.082	-	29.599.570.082	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.982.763.345	1.021.800	25.482.763.345	1.021.800
TỔNG CỘNG	135.841.083.808	1.021.800	135.341.083.808	1.021.800
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>	12.952.357.712	-	12.952.357.712	-
<i>Phải thu từ các đối tượng khác</i>	122.888.726.096	1.021.800	122.388.726.096	1.021.800

Các khoản nợ xấu đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền là 135,8 tỷ VND.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex A1 (*)	-	-	337.081.455.462	-
Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza E2 (*)	-	-	53.793.944.281	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động xây lắp	34.137.278.109	-	80.154.830.125	-
TỔNG CỘNG	34.137.278.109	-	471.030.229.868	-

(*) 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 13.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	3.624.417.692	3.903.936.311	426.093.068	729.251.596	8.683.698.667
Thanh lý, nhượng bán	-	(900.618.182)	-	-	(900.618.182)
Số dư cuối năm	3.624.417.692	3.003.318.129	426.093.068	729.251.596	7.783.080.485
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.195.561.559	2.296.687.129	426.093.047	729.251.596	5.647.593.331
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số dư đầu năm	1.703.027.265	3.561.573.963	418.433.520	729.251.596	6.412.286.344
Khấu hao trong năm	151.298.029	145.260.564	-	-	296.558.593
Thanh lý, nhượng bán	-	(900.618.182)	-	-	(900.618.182)
Số dư cuối năm	1.854.325.294	2.806.216.345	418.433.520	729.251.596	5.808.226.755
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	1.921.390.427	342.362.348	7.659.548	-	2.271.412.323
Số dư cuối năm	1.770.092.398	197.101.784	7.659.548	-	1.974.853.730

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	32.677.383.198	1.325.696.427	34.003.079.625
Số dư cuối năm	32.677.383.198	1.325.696.427	34.003.079.625
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	14.098.224.746	1.325.696.427	15.423.921.173
Khấu hao trong năm	1.326.059.316	-	1.326.059.316
Số dư cuối năm	15.424.284.062	1.325.696.427	16.749.980.489
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	18.579.158.452	-	18.579.158.452
Số dư cuối năm	17.253.099.136	-	17.253.099.136

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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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 đồng. 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 33 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 sân 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.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

Tên dự án	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	-
TỔNG CỘNG	448.485.594.500	-

(*) 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 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.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 19,6 tỷ VND (cho năm 2018: 15,5 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10% (cho năm 2018: 10%) trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tổng Công ty.

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền giải phóng mặt bằng được 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
Chi phí sửa chữa lớn nhà HH2	-	1.085.145.493
Chi phí trả trước dài hạn khác	44.350.146	13.553.028
TỔNG CỘNG	1.001.181.799	10.376.343.521

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	139.985.152.947	143.343.403.245
- Công ty Cổ phần Constrexim Meco	44.336.298.502	43.786.245.391
- Các nhà thầu khác	95.648.854.445	99.557.157.854
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	107.743.761.289	98.427.687.793
Phải trả liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	134.230.068.027	155.059.467.151
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San	132.262.894.107	133.346.377.266
- Các nhà thầu khác	1.967.173.920	21.713.089.885
Phải trả liên quan đến các hoạt động khác	13.096.187.962	4.019.921.589
TỔNG CỘNG	395.055.170.225	400.850.479.778

Trong đó

Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan
(Thuyết minh số 31.2)

33.180.913.838 30.929.973.019

(*) 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 6.1).

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	52.642.842.923	127.040.239.341
Trong đó:		
- Trả trước cho các hợp đồng xây lắp	51.340.337.250	125.737.733.668
- Trả trước cho các hoạt động khác	1.302.505.673	1.302.505.673
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31.2)	1.560.655.944	1.560.655.944
TỔNG CỘNG	54.203.498.867	128.600.895.285

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.453.133.515	18.228.204.733	7.618.761.427	14.062.576.821
Các loại thuế khác	3.242.612.779	723.883.851	756.154.469	3.210.342.161
TỔNG CỘNG	6.695.746.294	18.952.088.584	8.374.915.896	17.272.918.982

Tổng Công ty đã căn trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế trong các năm 2006 và 2007 với cùng một số tiền là 29,6 tỷ đồng với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế cho cả hai năm 2005 và năm 2006 theo Biên bản thanh tra việc chấp hành pháp luật thuế năm 2005 do đoàn thanh tra của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 27 tháng 6 năm 2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 25 tháng 10 năm 2007. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ D28	104.770.910.837	104.770.910.837
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tây Hồ Park View	12.625.225.576	64.933.663.536
Trích trước chi phí lãi vay	82.822.424.527	56.370.042.682
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường 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 của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	20.737.005.056	20.737.005.056
Chi phí trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí phải trả khác	13.819.747.454	15.427.002.715
	305.381.275.741	333.595.548.140
Dài hạn		
Tiền thuê đất trích trước cho dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	17.021.511.710	16.154.721.642
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
	17.313.126.020	16.446.335.952
Trong đó:		
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	64.433.554.611	55.749.575.010
Chi phí phải trả cho các bên khác	258.260.847.150	294.292.309.082

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

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (xem Thuyết minh số 33)	23.017.807.009	23.017.807.009
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê	5.294.511.588	5.294.511.588
Phải trả các 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
Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Các khoản phải trả khác	5.974.445.006	2.144.432.320
TỔNG CỘNG	42.577.068.902	38.800.032.366
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	3.081.130.240	3.081.130.240
Phải trả các bên khác	39.495.938.662	35.718.902.126

21. VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay 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 31.2)	357.990.260.814	24.300.000.000	153.343.298.362	228.946.962.452
TỔNG CỘNG	498.190.260.814	41.300.000.000	153.543.298.362	385.946.962.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Cá nhân	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Minh Sơn	157.000.000.000	Đáo hạn ngày 31 tháng 3 năm 2020. Lãi vay được trả khi đáo hạn gốc vay.	6%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	157.000.000.000			

21.2 Vay ngắn hạn các bên liên quan

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất	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
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	48.369.518.471	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	30.395.321.330	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Constrexim TIC	2.604.384.663	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	228.946.962.452			

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

B09-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	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	Tổng cộng
Năm trước						
Số dư đầu năm	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	352.736.788.362	785.418.061.518
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	14.196.735.335	14.196.735.335
Số dư cuối năm	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	366.933.523.697	799.614.796.853
Năm nay						
Số dư đầu năm	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	366.933.523.697	799.614.796.853
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	72.220.855.498	72.220.855.498
- 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 dư cuối năm	789.072.760.000	-	-	-	82.762.892.351	871.835.652.351

(*) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-CTX-DHĐCĐ 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.

22.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông
Vốn góp của các cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000	263.538.000.000	263.538.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	145.449.726.225	145.449.726.225
TỔNG CỘNG	789.072.760.000	789.072.760.000	408.987.726.225	408.987.726.225

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.3 Cổ phiếu

	Năm nay		Năm trước	
	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 bán ra công chúng và đang được lưu hành	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 VND/cổ phiếu (2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

23. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	376.880.727.443	503.644.920.870
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	337.811.701.128	497.891.803.646
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	33.000.000.000	1.986.363.636
Doanh thu khác	6.069.026.315	3.766.753.588
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	376.880.727.443	503.644.920.870

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	336.247.321.303	501.317.448.779
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.564.379.825	(3.425.645.133)
TỔNG CỘNG	337.811.701.128	497.891.803.646
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến thời điểm cuối năm	1.275.324.811.017	939.077.489.714

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	7.092.633.715	15.690.076.406
Lãi tiền cho vay	25.378.272.432	5.541.739.505
Lãi từ chuyển nhượng công ty con (*)	26.446.720.157	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.436.391	582.440.369
TỔNG CỘNG	58.923.062.695	21.814.256.280

(*) 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.

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	300.277.197.290	488.837.698.894
Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	3.453.028.720	2.658.907.273
Điều chỉnh ước tính tiền thuê đất nằm trong giá vốn bất động sản đã được chuyển nhượng	-	(23.087.133.592)
Giá vốn khác	3.541.738.887	4.421.034.164
TỔNG CỘNG	307.271.964.897	472.830.506.739

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	6.869.958.853	13.616.062.543
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	20.396.816.931	1.020.255.431
Chi phí tài chính khác	-	4.104.500.355
TỔNG CỘNG	27.266.775.784	18.740.818.329

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	4.306.867.305	4.709.122.803
Chi phí khấu hao	296.558.593	380.043.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.536.840.863	3.616.760.801
Chi phí khác	1.274.378.782	1.682.359.463
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	500.000.000	(1.149.531.400)
TỔNG CỘNG	10.914.645.543	9.238.755.534

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

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

28. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tính trên thuế chậm nộp	60.054.594	4.249.686.671
Phạt do thanh lý hợp đồng với đối tác	-	2.472.373.882
Các chi phí khác	526.022.990	109.914.351
TỔNG CỘNG	586.077.584	6.831.974.904

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	56.236.248.883	7.309.594.519
Chi phí dịch vụ mua ngoài	252.684.824.683	531.572.007.555
Chi phí nhân công	13.163.807.305	11.673.987.803
Chi phí khấu hao	1.622.617.909	1.706.103.183
Chi phí khác bằng tiền	4.197.808.527	4.777.334.311
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) dự phòng phải thu khó đòi	500.000.000	(1.149.531.400)
TỔNG CỘNG	328.405.307.307	532.802.362.379

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí Thuế TNDN

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	90.449.060.231	19.028.523.850
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty	18.089.812.046	3.805.704.770
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Chi phí không được khấu trừ	138.392.687	1.026.083.745
Chi phí thuế TNDN	18.228.204.733	4.831.788.515

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

31.1 Giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Cho vay	236.241.822.997	78.376.942.833
		Tiền thu hồi cho vay	4.000.000.000	-
		Doanh thu xây lắp	6.372.577.427	34.558.410.480
		Chuyển đổi khoản phải thu khác sang phải thu về cho vay	-	12.970.116.404
		Lãi cho vay phát sinh	25.378.272.432	5.541.739.505
Công ty TNHH CTX Số 1	Công ty con	Thanh toán và tạm ứng cho hợp đồng xây lắp	11.932.485.858	34.129.878.956
		Giá trị công trình xây lắp được nghiệm thu	6.302.259.871	7.685.845.929
Công ty TNHH CTX Số 3	Công ty con	Doanh thu cho thuê tài sản	6.002.272.727	3.700.000.000
		Công ty con trả tiền thuê tài sản	8.500.000.000	4.441.538.000
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Nhận tạm ứng hợp đồng tổng thầu	63.510.605.393	332.042.209.853
		Doanh thu xây lắp	60.215.440.873	320.770.008.486
		Công ty con cho vay	-	41.568.633.342
		Trả nợ gốc vay	58.308.132.293	75.576.765.635
		Lãi vay phát sinh	1.992.194.520	2.715.106.172
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	-	2.843.293.025
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Chuyển khoản vay từ đối tượng khác	-	5.000.000.000
		Trả gốc vay	15.500.000.000	18.050.000.000
		Lãi vay phát sinh	14.997.187.324	16.797.784.546

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Bù trừ công nợ	-	6.901.399.801
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	-	3.483.342.460
		Bù trừ công nợ	-	39.375.630.991
		Giảm giá trị công trình đã nghiệm thu	-	3.974.304.617

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

Tổng Công ty vay và cho vay đối với các bên liên quan, cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ xây lắp từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng. Tổng Công ty cũng thực hiện các giao dịch đi vay và cho vay với các bên liên quan theo lãi suất và kỳ hạn đã được thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 9, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

31.2 Số dư với bên liên quan

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	70.770.078.558	63.760.243.388
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng xây dựng dự án	23.697.864.890	20.804.799.481
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420	5.916.570.420
Công ty TNHH CTX Số 3	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	446.812.833	2.344.312.833
Công ty TNHH CTX Số 1	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	2.079.296.142	2.079.296.142
Phải thu các bên liên quan khác			919.525.871	947.096.243
			103.830.148.714	95.852.318.507
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty TNHH CTX Số 1	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu	24.390.187.005	23.104.252.902
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
Công ty Cổ phần Đức Tân Long - Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065	1.173.304.065
Các bên liên quan khác		Tạm ứng cho nhà thầu	690.419.006	665.413.308
			40.745.485.973	39.434.546.172
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina (i)	Công ty con	Cho vay	323.588.882.234	91.347.059.237
Công ty Cổ phần địa ốc Sum Lâm (ii)	Công ty con	Cho vay	1.075.882.477	-
			324.664.764.711	91.347.059.237

(i) Đây là khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất cho vay 10%/năm và hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay.

(ii) Đây là khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất cho vay 0%/năm và hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.2 Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Chi phí trả hộ công ty con	30.964.531.937	5.541.739.505
Công ty TNHH CTX Số 1	Công ty con	Phải thu tạm ứng	-	1.057.055.423
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý BĐS Thăng Long	Cổ đông lớn	Phải thu trả hộ	2.020.000.000	2.020.000.000
Các bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	1.637.601.851	1.830.598.285
			34.622.133.788	10.449.393.213
Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty TNHH CTX Số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng, tư vấn theo hợp đồng	8.796.091.589	11.288.865.486
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.840.140.177	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 xây dựng theo hợp đồng	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	7.668.663.088	7.668.663.088
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	818.336.344	1.918.442.566
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải trả cung cấp dịch vụ	1.861.500.000	-
Công ty TNHH CTX Số 2	Công ty con	Phải trả từ hoạt động đầu tư	6.000.000.000	-
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.935.071.339	1.958.267.955
			33.180.913.838	30.929.973.019
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.560.655.944	1.560.655.944
			1.560.655.944	1.560.655.944

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

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

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

31.2 Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	59.726.253.919	38.764.936.510
Công ty TNHH CTX Số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	-	14.269.532.328
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Lãi vay phải trả	4.707.300.692	2.715.106.172
			64.433.554.611	55.749.575.010

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Phải trả do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ	3.081.130.240	3.081.130.240
Các bên liên quan khác		Phải trả ngắn hạn khác	-	-
			3.081.130.240	3.081.130.240

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	147.577.737.988	163.077.737.988
Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba	Công ty con	Gốc vay phải trả	-	77.692.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Gốc vay phải trả	48.369.518.471	49.139.198.540
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Gốc vay phải trả	-	34.008.132.293
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Công ty con	Gốc vay phải trả	30.395.321.330	31.488.807.330
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Gốc vay phải trả	2.604.384.663	2.584.384.663
			228.946.962.452	357.990.260.814

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:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	997.090.000	1.103.545.500
TỔNG CỘNG	997.090.000	1.103.545.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

<i>Năm nay</i>	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thương mại và các hoạt động khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
				<i>Tổng cộng</i>	
Doanh thu thuần	33.000.000.000	337.811.701.128	6.069.026.315	376.880.727.443	
Kết quả					
Tổng lợi nhuận trước thuế	28.591.275.547	27.751.315.923	34.106.468.761	90.449.060.231	
Chi phí thuế TNDN	(5.718.255.109)	(5.612.350.425)	(6.897.599.199)	(18.228.204.733)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	22.873.020.438	22.138.965.498	27.208.869.562	72.220.855.498	
<i>Số cuối năm</i>					
Tổng tài sản	518.762.957.614	304.991.157.085	435.881.134.525	2.094.157.439.871	
Tài sản bộ phận	518.762.957.614	304.991.157.085	435.881.134.525	1.259.635.249.224	
Tài sản không phân bổ (i)				834.522.190.647	
Tổng nợ phải trả	530.383.688.156	374.006.594.447	49.694.103.609	1.222.321.787.520	
Nợ phải trả bộ phận	530.383.688.156	374.006.594.447	49.694.103.609	954.084.386.212	
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				268.237.401.308	

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

B09-DN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động thương mại và các hoạt động khác	Đơn vị tính: VND
Năm trước				
Doanh thu thuần	1.986.363.636	497.891.803.646	3.766.753.588	503.644.920.870
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	22.414.589.955	(79.116.821)	(3.306.949.284)	19.028.523.850
Chi phí thuế TNDN	(4.230.414.445)	(14.051.351)	(587.322.719)	(4.831.788.515)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	18.184.175.510	(93.168.172)	(3.894.272.003)	14.196.735.335
Số đầu năm				
Tổng tài sản	495.641.842.904	313.856.730.312	176.712.801.417	2.228.926.181.123
Tài sản bộ phận	495.641.842.904	313.856.730.312	176.712.801.417	986.211.374.633
Tài sản không phân bổ (i)				1.242.714.806.490
Tổng nợ phải trả	513.350.350.300	476.380.926.689	44.261.200.929	1.429.311.384.270
Nợ phải trả bộ phận	513.350.350.300	476.380.926.689	44.261.200.929	1.033.992.477.918
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				395.318.906.352

- (i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.
- (ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.

33. 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 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 VND.

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

Theo Công văn số 985/UB – NNĐC do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, diện tích tầng 1 các tòa nhà cao tầng trong Khu Đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thống nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	1.478.528.351	-
Trên 1 – 5 năm	9.741.440.016	8.784.608.363
Trên 5 năm	86.338.516.306	88.773.876.310
TỔNG CỘNG	97.558.484.673	97.558.484.673

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng khoán doanh thu cho thuê hoạt động đối với Công ty TNHH CTX Số 3, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIẾN TIỀM TÀNG (tiếp theo)

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

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 20). Giá trị các khoản phải nộp nêu trên có thể thay đổi phụ thuộc vào quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan nhà nước hữu quan.

34. CÁC SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 riêng của Tổng Công ty.



Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng



Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2020