

Số: 19 /CV-CTX-KHTC
V/v: CBTT BCTC quý IV/2018

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2019

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

1. Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
Mã chứng khoán: **CTX**
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại : (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
2. Người thực hiện công bố thông tin:
Ông: Trần Anh Hải
3. Nội dung thông tin công bố:
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý IV năm 2018 của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 30/1/2019
bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 30/1/2019 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

(*) Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính Quý IV/2018.

Nơi nhận:

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



Trần Anh Hải



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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2018

MỤC LỤC	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6 - 7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

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

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 03 đến trang 34 kèm theo.

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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



Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

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

TÀI SẢN	Mã số	Thu yết minh	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		2,081,708,930,786	1,781,821,336,001
I- Tiền	110	1	500,013,968,336	411,386,846,041
1 Tiền	111		181,743,968,336	121,386,846,041
2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	112		318,270,000,000	290,000,000,000
II- Các khoản ĐTTTC ngắn hạn	120	2	1,066,045,251	1,066,045,251
1 Chứng khoán kinh doanh	121		2,549,370,051	2,549,370,051
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	129		(1,483,324,800)	(1,483,324,800)
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		408,287,847,179	569,837,978,672
1 Phải thu khách hàng	131	3	201,531,469,092	411,040,327,634
2 Trả trước cho người bán	132	4	175,581,494,237	132,942,697,676
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	134		1,297,992,350	1,297,992,350
5 Các khoản phải thu khác	135	5	173,112,204,857	169,213,436,496
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(143,235,313,357)	(144,656,475,484)
IV- Hàng tồn kho	140	6	1,114,646,422,541	723,577,609,381
1 Hàng tồn kho	141		1,114,646,422,541	723,577,609,381
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		57,694,647,479	75,952,856,656
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6,065,299,910	5,435,858,049
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		50,883,809,177	70,470,322,537
3 Thuế và các khoản khác phải thu NN	154		745,538,392	46,676,070
4 Tài sản ngắn hạn khác	158		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		867,429,808,187	747,511,157,616
I Các khoản phải thu dài hạn	210		11,640,235,012	6,450,141
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu về cho vay dài hạn	213		3,061,033,771	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		8,579,201,241	6,450,141
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II Tài sản cố định	220		514,984,800,374	35,298,299,119
1 Tài sản cố định hữu hình	221	7	499,744,838,209	19,738,001,526
- Nguyên giá	222		514,852,365,100	42,156,528,961
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,107,526,891)	(22,418,527,435)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3 Tài sản cố định vô hình	227	8	15,239,962,165	15,560,297,593
- Nguyên giá	228		17,950,000,000	17,950,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,710,037,835)	(2,389,702,407)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240	9	18,579,158,452	6,180,791,091
1 Nguyên giá	241		34,003,079,625	12,198,949,502
2 Giá trị hao mòn lũy kế	242		(15,423,921,173)	(6,018,158,411)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		268,879,104,728	691,222,517,799

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

1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	268,879,104,728
				691,222,517,799
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1,639,383,081
1	Đầu tư vào công ty con	251		-
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-
3	Đầu tư khác vào công cụ vốn	258	2	12,012,898,701
4	Dự phòng giảm giá ĐTTTC dài hạn	259		(10,373,515,620)
				(10,373,515,620)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		51,707,126,540
1	Chi phí trả trước	261	11	51,707,126,540
				13,163,716,385
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2,949,138,738,973
				2,529,332,493,617

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND	
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2,134,458,009,053	1,733,604,175,422	
I- Nợ ngắn hạn	310		1,855,349,034,273	1,455,058,300,388	
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	12	303,526,984,088	335,106,237,988
2	Phải trả người bán ngắn hạn	312	13	451,434,895,401	493,760,819,966
3	Người mua trả tiền trước	313	14	152,638,401,952	187,424,794,775
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	11,488,655,095	62,853,966,668
5	Phải trả người lao động	315		5,485,194,980	8,026,334,381
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	328,579,893,498	282,742,554,755
7	Phải trả nội bộ	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		464,961,379	305,454,963
9	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	17	601,730,047,880	84,838,136,892
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		-	-
II- Nợ dài hạn	330		279,108,974,780	278,545,875,034	
1	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3	Phải trả dài hạn khác	333	12	16,490,809,702	15,716,890,000
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	12	258,797,302,997	258,797,302,997
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	398,968,818
6	Doanh thu chưa thực hiện	336	18	3,820,862,081	3,632,713,219
7	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		799,558,337,084	780,987,193,190	
I- Vốn chủ sở hữu	410	19	799,558,337,084	780,987,193,190	
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		263,538,000,000	263,538,000,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		145,449,726,225	145,449,726,225
3	Quỹ đầu tư phát triển	417		19,002,003,506	19,002,003,506
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4,796,179,807	4,796,179,807
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		366,772,427,546	348,201,283,652
a - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước				348,201,283,652	348,201,283,652

b - LNST chưa PP kỳ này		18,571,143,894		
6 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421	-	-	
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-	
C- LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	15,122,392,836	14,741,125,005	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	2,949,138,738,973	2,529,332,493,617	

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Lập biểu

Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Tổng Giám đốc



Phan Minh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4/2018

CHỈ TIÊU	Quý 4/2018	Quý 4/2017	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	75,912,384,256	566,826,613,629	164,616,946,567	602,588,072,094
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	75,912,384,256	566,826,613,629	164,616,946,567	602,588,072,094
4 Giá vốn hàng bán	71,670,496,366	303,491,959,719	131,414,171,885	331,313,074,463
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	4,241,887,890	263,334,653,910	33,202,774,682	271,274,997,631
6 Doanh thu hoạt động tài chính	4,006,144,401	4,940,472,475	18,072,472,503	138,721,204,144
7 Chi phí tài chính	8,942,087,248	(28,145,394,545)	13,391,637,038	37,400,700,549
8 Chi phí bán hàng	-	-	124,106,330	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,304,244,832	21,348,640,119	14,123,306,462	33,004,571,116
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	(3,998,299,789)	275,071,880,811	23,636,197,355	339,590,930,110
11 Thu nhập khác	4,087,272,804	171,807,965	4,316,620,823	697,347,776
12 Chi phí khác	4,168,455	(11,791,670,944)	6,172,557,134	23,133,924,345
13 Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	4,083,104,349	11,963,478,909	(1,855,936,311)	(22,436,576,569)
14 Lãi, lỗ từ Công ty liên kết	-	-	-	-
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	84,804,560	287,035,359,720	21,780,261,044	317,154,353,541
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	4,307,739,076	55,081,424,280	9,486,756,607	55,556,256,966
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(6,277,639,457)	-	(6,277,639,457)	(139,659,008)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	2,054,704,941	231,953,935,440	18,571,143,894	261,737,755,584
Trong đó,				
- Lợi ích cổ đông thiểu số	(10,677,905)	(11,136,441)	(33,861,618)	(29,340,565)
- Lợi ích cổ đông của Công ty mẹ	2,065,382,846	231,965,071,881	18,605,005,512	261,767,096,149

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

thiếu số	(10,677,905)	(11,136,441)	(33,861,618)	(29,340,565)
- Lợi ích cổ đông của Công ty mẹ	2,065,382,846	231,965,071,881	18,605,005,512	261,767,096,149

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Lập biểu



Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Tổng Giám đốc



Phan Minh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	31-12-2018 VND	31-12-2017 VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
1	Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	21,734,361,578	288,169,719,146
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>	-	-
2	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	622,127,055	624,702,057
3	Các khoản dự phòng	-	16,749,798,423
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	-
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(6,194,113,578)	(4,940,243,146)
6	Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	-
7	Chi phí lãi vay	4,837,583,893	(26,649,762,852)
8	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kd trước thay đổi vốn LĐ	20,999,958,948	273,954,213,628
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(227,081,815,183)	53,102,299,028
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(256,454,530,739)	151,088,439,674
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	704,557,163,143	92,246,015,984
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	5,223,068,009	(9,675,021,354)
13	Tiền lãi vay đã trả	(665,263,922)	-
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(48,818,545)	-
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	(537,290,282)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	(98,066,938)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	246,529,761,711	560,080,589,740
	II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(50,070,968,617)	79,835,488,792
22	Tiền thu do t/lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(5,480,964,131)	(106,218,653,673)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	27,006,723	(2,429,318,438)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về	-	(352,970,714,871)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15,000,000	48,790,000
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5,805,079,501	4,935,383,771
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(49,704,846,524)	(376,799,024,419)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	-	-
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số	-	-
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-

33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	8,545,850,237	128,180,000,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(104,425,500,286)	(306,476,872,584)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	-	-
	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số	-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(95,879,650,049)	(178,296,872,584)
50	Tăng/(giảm) tiền thuần trong kỳ	100,945,265,138	4,984,692,738
60	Tiền [và tương đương tiền] đầu kỳ	399,068,703,198	116,302,147,787
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền [và tương đương tiền] cuối kỳ	<u>500,013,968,336</u>	<u>121,286,840,525</u>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Hương Lan

Đỗ Quốc Việt



Phan Minh Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

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

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

1.3 Cơ cấu tổ chức

Tổng Công ty có các Công ty con sau:

Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX (trước đây là Công ty CP CTX số 1)

Tiền thân Công ty con này là Công ty cổ phần CTX số 1 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105193165 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 21 tỷ đồng.

Công ty TNHH MTV CTX có trụ sở chính tại tầng 1 tòa nhà CT6 Yên Hòa, phường Yên Hòa, Hà Nội (địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội do công ty con này chưa tiến hành thủ tục thay đổi địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). Hoạt động chính của Công ty Công ty TNHH MTV CTX là thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp.

Tổng Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104007850 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 1 tỷ đồng. Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim có trụ sở chính tại tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim là cung cấp dịch vụ quản lý các tòa nhà chung cư, quản lý bất động sản đầu tư và cho thuê văn phòng.

Tổng Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200497234 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 1 tháng 8 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 3 ngày 1 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ 10 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim có trụ sở chính tại số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim là thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, các công trình kỹ thuật hạ tầng; sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, đầu tư kinh doanh phát triển hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh thiết bị kỹ thuật xây dựng.

Tổng Công ty nắm 81% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

1.3 Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200777658 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 31 tháng 10 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 4 ngày 24 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 102 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm có trụ sở chính tại 28A Vân Đồn, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm là kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, và phát triển dự án đang quản lý.

Tổng Công ty nắm 94% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201110384 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 9 tháng 9 năm 2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1 ngày 16 tháng 10 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 59,75 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang có trụ sở chính tại 28A Vân Đồn, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang là kinh doanh khách sạn, biệt thự căn hộ, kinh doanh nhà hàng ăn uống và xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, và phát triển dự án đang quản lý.

Tổng Công ty nắm 89% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4803000101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 12 tháng 10 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 ngày 23 tháng 3 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 100 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu có trụ sở chính tại số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu là xây dựng công trình công ích, sản xuất, truyền tải và phân phối điện, buôn bán vật liệu xây dựng, và phát triển dự án đang quản lý.

Tổng Công ty nắm 98% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty TNHH Một thành viên Nhà máy Thủy điện Thác Ba

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3401133034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2016 với mức vốn điều lệ là 80 tỷ đồng. Công ty TNHH Một thành viên Nhà máy Thủy điện Thác Ba có trụ sở chính tại số 238/11, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Hoạt động chính Công ty TNHH Một thành viên Nhà máy Thủy điện Thác Ba là xây dựng công trình công ích, sản xuất, truyền tải và phân phối điện, buôn bán vật liệu xây dựng, và phát triển dự án đang quản lý.

Tổng Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

**1.3 Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)
Công ty Cổ phần Indochina**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5300496846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lào Cai cấp ngày 11 tháng 3 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 96 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Indochina có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là K60 Khu thương mại Kim Thành, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai do công ty con này chưa tiến hành thủ tục thay đổi địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Indochina là xây dựng, quản lý, khai thác và vận các khu nhà chung cư cao tầng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và trung tâm thương mại, và phát triển dự án đang quản lý.

Tổng Công ty nắm 99,95% phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Indochina. .

Công ty TNHH Đầu tư C.T.L

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010400648 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 4 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 1 ngày 9 tháng 11 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 81 tỷ đồng. Công ty TNHH Đầu tư C.T.L có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội do công ty con này chưa tiến hành thủ tục thay đổi địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). Hoạt động chính của công ty con này là giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản.

Tổng Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

Cơ sở tổng hợp báo cáo

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2018 này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính quý 4/2018 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam và báo cáo tài chính của các Công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Các báo cáo tài chính quý 4/2018 của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4/2018 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4/2018.

Kỳ kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tổng Công ty áp dụng các chuẩn mực Kế toán Việt Nam theo các quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002, số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003, số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005, số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Tiền và tương đương tiền

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

Hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Chi phí đi vay

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

Ngoại tệ

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

Thuế

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

5.1 Tiền

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	14,319,951,716	6,487,835,230
Tiền gửi ngân hàng	167,424,016,620	114,899,010,811
Các khoản tương đương tiền	318,270,000,000	290,000,000,000
Tổng cộng	500,013,968,336	411,386,846,041

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chứng khoán kinh doanh	2,549,370,051	2,549,370,051
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12,012,898,701	12,012,898,701
Tổng cộng	14,562,268,752	14,562,268,752

Chứng khoán kinh doanh

Tên chứng khoán	31/12/2018		01/01/2018	
	Số lượng	Giá gốc	Số lượng	Giá gốc
Công ty cổ phần Constrexim Viet CZ	5,600	862,400,000	5,600	862,400,000
Các cổ phiếu khác	27,079	1,686,970,051	27,079	1,686,970,051
Công ty cổ phần phát triển công trình Viễn Thông	10,000	390,000,000	10,000	390,000,000
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á	16,992	1,296,000,000	16,992	1,296,000,000
Công ty cổ phần tập đoàn Hòa Phát	7	170,051	7	170,051
Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam	80	800,000	80	800,000
Tổng cộng	32,679	2,549,370,051	32,679	2,549,370,051
Dự phòng giảm giá kinh doanh chứng khoán		(1,483,324,800)		(1,483,324,800)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	31/12/2018			01/01/2018				
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20,000	20%	1,000,000,000	1,000,000,000	20,000	20%	1,000,000,000	1,000,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	72,900	27%	2,700,000,000	2,700,000,000	72,900	27%	2,700,000,000	2,700,000,000
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	54,000	30%	1,800,000,000	1,800,000,000	54,000	30%	1,800,000,000	1,800,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	100,000	20%	5,000,000,000	5,000,000,000	100,000	20%	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Tân Long	516,136	28%	18,433,412,413	18,433,412,413	516,136	28%	18,433,412,413	18,433,412,413
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	90,000	30%	3,000,000,000	3,000,000,000	90,000	30%	3,000,000,000	3,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20,408	20%	1,000,000,000	1,000,000,000	20,408	20%	1,000,000,000	1,000,000,000
Tổng cộng			32,933,412,413	32,933,412,413			32,933,412,413	32,933,412,413

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

Tầng 2 nhà HH2-KĐT Yên Hòa-KĐT Yên Hòa-Đường Dương Đình Nghệ-Phường Yên Hòa-Quận Cầu Giấy - Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chi tiết đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2018			01/01/2018				
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Dự phòng	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150,000	11.37%	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000	11.37%	1,500,000,000	1,500,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	276,570	18.44%	2,765,700,000	2,765,700,000	276,570	18.44%	2,765,700,000	2,765,700,000
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	32,000	2.00%	320,000,000	320,000,000	192,000	2.00%	320,000,000	320,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tăng	180,000	6.69%	1,800,000,000	1,800,000,000	180,000	6.69%	1,800,000,000	1,800,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97,938	5.00%	979,383,081	-	97,938	5.00%	979,383,081	-
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69,000	7.04%	690,000,000	690,000,000	69,000	7.04%	690,000,000	690,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	66,000	1.73%	660,000,000	-	66,000	1.73%	660,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	62,500	0.89%	625,000,000	625,000,000	62,500	0.89%	625,000,000	625,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54,995	3.44%	549,950,000	549,950,000	54,995	3.44%	549,950,000	549,950,000
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50,000	5.00%	500,000,000	500,000,000	50,000	5.00%	500,000,000	500,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50,000	1.64%	500,000,000	500,000,000	50,000	1.64%	500,000,000	500,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45,000	5.00%	450,000,000	450,000,000	45,000	5.00%	450,000,000	450,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	40,000	2.00%	400,000,000	400,000,000	40,000	2.00%	400,000,000	400,000,000
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	27,287	4.70%	272,865,620	272,865,620	27,287	4.70%	272,865,620	272,865,620
Tổng cộng			12,012,898,701	10,373,515,620			12,012,898,701	10,373,515,620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.3 Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a. Phải thu các khách hàng:	-	214,106,580,111
- Công ty Cổ phần FPT		168,429,900,000
- Viễn thông Bắc Ninh		45,676,680,111
b. Phải thu khách hàng XL liên quan đến HĐ thầu phụ có điều kiện (*)	125,260,694,267	190,953,692,495
c. Phải thu các khách hàng khác	76,270,774,825	,980,055,028
Tổng cộng	201,531,469,092	411,040,327,634

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

Phải thu các bên liên quan	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty CP XL và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	5,916,570,420	5,916,570,420
Phải thu các bên liên quan khác	63,484,608	63,484,608
Tổng cộng	5,980,055,028	5,980,055,028

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
- Công ty cổ phần xuất nhập khẩu RICO		14,217,553,004
- Trả trước cho Dự án D27	3,707,750,174	3,707,750,174
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	171,873,744,063	115,017,394,498
Tổng cộng	175,581,494,237	132,942,697,676

Trả trước cho các bên liên quan	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	7,544,509,825	7,544,509,825
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	5,184,129,711	5,179,929,739
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	4,126,680,288	1,762,936,361
Công ty Cổ phần Đúc Tân Long - Constrexim	1,173,304,065	1,173,304,065
Công ty CP ĐTXD và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	86,506,389	-
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	557,758,267	-
Các bên liên quan khác		1,265,502,502
Tổng cộng	18,672,888,545	16,926,182,492

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.5 Các khoản phải thu khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án	85,248,600,173	83,451,017,785
Phải thu lãi tiền gửi tại PG Bank	-	16,107,104,345
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	83,246,104,684	65,037,814,366
Phải thu phần trả hộ vốn góp	4,617,500,000	4,617,500,000
Tổng cộng	173,112,204,857	169,213,436,496

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a. Chi phí dở dang của hoạt động đầu tư	1,020,235,508,290	671,460,066,095
Công trình Tây Hồ Park View	632,325,347,113	286,644,982,255
Dự án Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	332,910,487,299	319,288,486,346
Dự án Tòa nhà VP và TM Constrexim Plaza (E2)	54,999,673,878	64,277,318,878
Dự án khu công nghiệp Phúc Điền		1,249,278,616
b. Chi phí dở dang của hoạt động xây lắp	94,410,914,251	52,117,543,286
Công trình FPT Tower	30,368,554,616	
Chi phí SXKD dở dang của các hợp đồng XD	52,176,462,119	48,951,924,299
Nguyên vật liệu tồn kho	11,865,897,516	3,165,618,987
Tổng cộng	1,114,646,422,541	723,577,609,381

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.7 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
Nguyên giá						
Số dư 30/09/2018	6,088,085,273	8,033,264,999	11,403,312,129	1,348,977,877	729,251,596	27,602,891,874
Tăng trong kỳ	-	486,979,643,226	530,630,000	-	-	487,510,273,226
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	486,979,643,226	530,630,000	-	-	487,510,273,226
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	260,800,000	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-	260,800,000
Bán	-	-	-	-	-	-
Góp vốn	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	260,800,000	-	-	-	260,800,000
Số dư 31/12/2018	6,088,085,273	494,752,108,225	11,933,942,129	1,348,977,877	729,251,596	514,852,365,100
Hao mòn lũy kế						
Số dư 30/09/2018	3,317,987,094	4,972,160,066	4,003,548,737	1,348,977,877	729,251,596	14,371,925,370
Tăng trong kỳ	62,461,186	346,788,222	326,352,113	-	-	735,601,521
Khấu hao	62,461,186	346,788,222	326,352,113	-	-	735,601,521
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Góp vốn	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2018	3,380,448,280	5,318,948,288	4,329,900,850	1,348,977,877	729,251,596	15,107,526,891
Giá trị còn lại						
Tại 30/09/2018	2,770,098,179	3,061,104,933	7,399,763,392	-	-	13,230,966,504
Tại 31/12/2018	2,707,636,993	489,433,159,937	7,604,041,279	-	-	499,744,838,209

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.8 Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất và TSVH khác	Phần mềm máy tính	Thương hiệu	Tổng
Nguyên giá				
Số dư 30/09/2018	17,280,000,000	470,000,000	200,000,000	17,950,000,000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư 31/12/2018	17,280,000,000	470,000,000	200,000,000	17,950,000,000
Hao mòn lũy kế				
Số dư 30/09/2018	2,429,953,978	-	200,000,000	2,629,953,978
Tăng trong kỳ	80,083,857	-	-	80,083,857
Khấu hao	80,083,857	-	-	80,083,857
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư 31/12/2018	2,510,037,835	-	200,000,000	2,710,037,835
Giá trị còn lại				
Số dư 30/09/2018	14,850,046,022	470,000,000	-	15,320,046,022
Số dư 31/12/2018	14,769,962,165	470,000,000	-	15,239,962,165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.9 Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
<u>Nguyên giá</u>			
Tại ngày 30/09/2018	32,677,383,198	1,325,696,427	34,003,079,625
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			-
Tại ngày 31/12/2018	32,677,383,198	1,325,696,427	34,003,079,625
<u>Giá trị hao mòn</u>			
Tại ngày 30/09/2018	13,766,709,917	1,325,696,427	15,092,406,344
Khấu hao tăng trong kỳ	331,514,829		331,514,829
Khấu hao giảm trong kỳ			-
Tại ngày 31/12/2018	14,098,224,746	1,325,696,427	15,423,921,173
<u>Giá trị còn lại</u>			
Tại ngày 30/09/2018	18,910,673,281	-	18,910,673,281
Tại ngày 31/12/2018	18,579,158,452	-	18,579,158,452

5.10 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Khách sạn quốc tế Đông Dương Sapa		423,817,532,854
Công trình thủy điện La Ngâu	52,634,988,893	51,911,606,523
Thủy điện Thác Ba	2,261,725,980	2,251,015,678
Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort	46,312,633,876	46,618,700,809
Tòa nhà Nha trang Complex	28,404,421,400	28,212,791,517
Trung tâm thương mại Kim Thành	20,621,707,890	20,621,707,890
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	118,643,626,689	117,789,162,528
Tổng cộng	268,879,104,728	691,222,517,799

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	1,085,145,491	2,125,495,504
Thương hiệu CTX		637,500,000
Chi phí GPMB dự án E2 được khấu trừ vào tiền thuê đất	9,277,645,000	
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	7,682,957,262	
Chi phí trả trước dài hạn khác	33,661,378,787	10,400,720,881
Tổng cộng	51,707,126,540	13,163,716,385

5.12 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn Ông Trần Minh Sơn	140,000,000,000	120,000,000,000
Vay ngắn hạn ngân hàng		33,600,000,000
Vay ngắn hạn Cty CPĐT và QL BĐS Thăng Long	163,077,737,988	176,127,737,988
Vay ngắn hạn đối tượng khác	449,246,100	5,378,500,000
Tổng cộng	303,526,984,088	335,106,237,988

Vay dài hạn	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Vay dài hạn ngân hàng	258,797,302,997	258,797,302,997
Tổng cộng	258,797,302,997	258,797,302,997

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải trả người bán liên quan hoạt động dự án đầu tư	209,054,399,462	233,511,929,075
- Công ty CP Đầu tư Việt San	133,659,613,176	136,500,000,000
- Phải trả các khách hàng dự án khác	75,394,786,286	97,011,929,075
Phải trả thầu phụ các hợp đồng xây lắp có điều kiện (*)	167,497,063,796	181,757,362,139
Các nhà cung cấp khác	74,883,432,143	26,696,724,973
Tổng cộng	451,434,895,401	441,966,016,187

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Phải trả các bên liên quan theo hợp đồng xây dựng	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty CP ĐTXD và lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	4,261,111,301	12,160,748,452
Công ty CP Constrexim Đông Đô	10,032,407,015	10,468,711,113
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	1,918,442,566	1,918,442,566
Công ty CP ĐT XD tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	3,834,622,623	50,455,331,153
Các bên liên quan khác	681,245,244	3,020,711,025
Tổng cộng	20,727,828,749	78,023,944,309

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Khách hàng trả trước cho các công trình xây lắp	132,810,948,854	66,130,225,596
Khách hàng trả trước cho các hoạt động khác	19,827,453,098	2,203,109,453
Khách hàng trả trước cho hoạt động mua bất động sản	-	119,091,459,726
Tổng cộng	152,638,401,952	187,424,794,775

5.15 Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,158,032,306	62,386,766,878
Thuế thu nhập cá nhân, khác	1,174,086,516	229,340,771
Thuế GTGT	58,323,726	59,321,256
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	98,212,547	178,537,763
Tổng	11,488,655,095	62,853,966,668

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.16 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Trích trước giá vốn chuyển nhượng DA Tòa nhà Trung tâm TM và Dịch vụ (D28)	106,588,490,837	124,240,717,200
Trích trước CP theo hợp đồng tổng thầu xây lắp công trình Pent studio	68,413,318,182	
Trích trước chi phí lãi vay	55,460,534,942	59,640,247,889
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, HCM	30,966,750,377	30,966,750,377
Chi phí phát triển đất và CP XD trích trước cho Dự án KĐT mới Yên Hòa	29,875,118,696	29,875,118,696
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	9,757,255,648	9,757,255,648
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10,515,054,241	10,515,054,241
Chi phí xây dựng trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	5,837,648,355	5,837,648,355
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước Hải Dương	3,862,562,998	4,279,396,606
Trích trước chi phí phải trả nhà thầu của Dự án Quảng Nam		2,364,580,000
Chi phí XD cho DA Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	1,477,071,127	1,477,071,127
Chi phí phải trả khác	5,826,088,095	3,788,714,616
Tổng cộng	328,579,893,498	282,742,554,755
Chi phí phải trả dài hạn khác	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
CP phải trả Dự án Yên Hòa	16,154,721,642	15,380,801,940
Quỹ trợ cấp thôi việc	291,614,310	336,088,060
CP phải trả dài hạn khác	44,473,750	
Tổng cộng	16,490,809,702	15,716,890,000

5.17 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Nhận đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng dự án bất động sản		40,000,000,000
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty	23,017,807,009	23,017,807,009
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP	5,131,652,726	5,294,511,588
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2,334,649,207	2,420,423,707
Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty CP Thủy điện La Ngâu	1,800,000,000	1,800,000,000
Tiền đặt cọc mua căn hộ của dự án Pent studio	559,047,873,321	
Các khoản phải trả khác	10,398,065,617	12,305,394,588

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tổng cộng

601,730,047,880 84,838,136,892

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Các cổ đông	263,538,000,000	263,538,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	145,449,726,225	145,449,726,225
Tổng	408,987,726,225	408,987,726,225

b. Cổ phiếu

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26,353,800	26,353,800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26,353,800	26,353,800
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</i>	<i>26,353,800</i>	<i>26,353,800</i>
<i>Số lượng cổ phiếu đang niêm yết</i>	<i>26,353,800</i>	<i>26,353,800</i>

Công văn số 863/TB-SGDHN ngày 13/08/2015 của Sở giao dịch chứng khoán Hà nội thông báo về việc chấp thuận niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu giá trị thương hiệu của doanh nghiệp nhà nước khi thực hiện cổ phần hóa là 900.000 cổ phiếu.
 Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cp

c. Các quỹ

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Quỹ đầu tư phát triển	19,002,003,506	19,002,003,506
Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	4,796,179,807	4,796,179,807
Tổng	23,798,183,313	23,798,183,313

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU B 09-DN

Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư 01/01/2017	263,538,000,000	145,449,726,225	19,002,003,506	4,796,179,807	116,734,934,986	549,520,844,524
Tăng trong năm	-	-	-	-	231,466,348,666	231,466,348,666
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	231,466,348,666	231,466,348,666
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2017	263,538,000,000	145,449,726,225	19,002,003,506	4,796,179,807	348,201,283,652	780,987,193,190
Số dư 01/01/2018	263,538,000,000	145,449,726,225	19,002,003,506	4,796,179,807	348,201,283,652	780,987,193,190
Tăng trong năm	-	-	-	-	18,571,143,894	18,571,143,894
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	18,571,143,894	18,571,143,894
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2018	263,538,000,000	145,449,726,225	19,002,003,506	4,796,179,807	366,772,427,546	799,558,337,084

5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Doanh thu xây dựng	66,458,613,273	3,567,737,419
Doanh thu dịch vụ, khác	7,467,407,347	1,825,876,210
Doanh thu bất động sản	1,986,363,636	561,433,000,000
Tổng cộng	75,912,384,256	566,826,613,629

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Giá vốn xây dựng	62,525,612,631	3,377,364,025
Giá vốn dịch vụ, khác	9,143,340,117	1,566,897,890
Giá vốn bất động sản	1,543,618	298,547,697,804
Tổng cộng	71,670,496,366	303,491,959,719

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền gửi	4,006,144,401	4,940,472,475
Tổng cộng	4,006,144,401	4,940,472,475

5.23 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Lãi tiền vay	4,837,583,893	26,649,762,852
Chi phí tài chính khác	4,104,503,355	
Chuyển nhượng vốn góp		(59,283,000,000)
Dự phòng		4,487,842,603
Tổng cộng	8,942,087,248	(28,145,394,545)

5.24 Chi phí bán hàng và CP QLDN

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Chi phí quản lý	3,308,613,089	21,348,640,119
Tổng cộng	3,308,613,089	21,348,640,119

5.25 Thu nhập khác

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Thu nhập khác	4,087,272,804	171,807,965
Tổng cộng	4,087,272,804	171,807,965

5.26 Chi phí khác

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Chi phí khác	4,168,455	(11,791,670,944)
Tổng cộng	4,168,455	(11,791,670,944)

5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	84,804,560	287,035,359,720
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế		
Chuyển lỗ		
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế		
Thu nhập chịu thuế TNDN		
Thuế suất		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4,307,739,076	55,081,424,280

6. THÔNG TIN KHÁC

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

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

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

6.2 Số liệu so sánh

Là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và số liệu báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2017.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Lập biểu

Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc

Phan Minh Tuấn