

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 55

# 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 kinh doanh 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 kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh số      Ngày cấp

0103017485 (thay đổi lần thứ nhất)	Ngày 10 tháng 1 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 2)	Ngày 11 tháng 6 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 3)	Ngày 14 tháng 10 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 4)	Ngày 16 tháng 4 năm 2009
0100109441 (thay đổi lần thứ 5)	Ngày 12 tháng 7 năm 2011
0100109441 (thay đổi lần thứ 6)	Ngày 2 tháng 1 năm 2014
0100109441 (thay đổi lần thứ 7)	Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Hoạt động chính trong năm của Tổng Công ty là:

- ▶ 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;
- ▶ 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, cho thuê văn phòng và nhà ở;
- ▶ Tư vấn xây dựng và tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị xây dựng, tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và các chi nhánh sau:

#### Tên chi nhánh

#### Địa chỉ

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. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng      Lô 103 đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## 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 Quốc Huy	Thành viên
Ông Đinh Trần Quân	Thành viên
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên

Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2014  
Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2014

## 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 Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Long	Thành viên

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hưng	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Trần Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quang Thuận	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 Nguyễn Hưng.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của 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 2014.

### 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 Tổng Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty 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 2014, 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.

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với 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 2014 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2015



Số tham chiếu: 60997101/16942603

## **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 31 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty***

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 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 của 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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.



Building a better  
working world

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Thuyết minh số 17 và số 27.2 trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận một khoản vốn góp và chi phí trả trước dài hạn bằng giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp (“giá trị lợi thế doanh nghiệp”) được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa. Đồng thời, Thuyết minh số 16 cũng trình bày việc Tổng Công ty đã sử dụng giá trị lợi thế doanh nghiệp để góp vốn vào các công ty khác. Tuy nhiên, việc ghi nhận vốn góp bằng giá trị lợi thế doanh nghiệp và dùng giá trị lợi thế doanh nghiệp đem góp vốn chưa được hướng dẫn cụ thể bởi các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

Thuyết minh số 12 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 cố định hữu hình 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 1 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.

Thuyết minh số 2.1 trình bày việc Tổng Công ty có các công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần với các vấn đề cần nhấn mạnh như được trình bày ở trên.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1

Lê Đức Trường  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.359.820.136.878</b>	<b>1.559.125.511.499</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>79.840.291.971</b>	<b>387.005.702.458</b>
111	1. Tiền		69.556.821.857	187.619.737.612
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.283.470.114	199.385.964.846
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>16.603.522.520</b>	<b>15.482.938.567</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		25.575.493.632	25.575.493.632
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(8.971.971.112)	(10.092.555.065)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>540.604.531.068</b>	<b>554.034.034.522</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	510.771.639.557	507.358.979.667
132	2. Trả trước cho người bán	7	124.848.041.645	150.928.656.117
135	3. Các khoản phải thu khác	8	22.617.943.290	15.962.352.543
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7,11	(117.633.093.424)	(120.215.953.805)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>628.051.614.560</b>	<b>509.870.568.908</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	628.051.614.560	509.870.568.908
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>94.720.176.759</b>	<b>92.732.267.044</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.030.404.782	55.447.619
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		32.856.927.487	16.477.755.512
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	10	1.969.980.195	11.791.045.743
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	58.862.864.295	64.408.018.170
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>715.898.052.627</b>	<b>652.822.002.205</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>91.219.275.390</b>	<b>25.221.157.243</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.844.237.916	25.221.157.243
222	Nguyên giá		35.841.630.153	38.775.368.098
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.997.392.237)	(13.554.210.855)
230	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	68.375.037.474	-
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>10.578.867.287</b>	<b>10.995.822.149</b>
241	1. Nguyên giá		15.823.367.194	15.476.246.285
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.244.499.907)	(4.480.424.136)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>604.932.944.238</b>	<b>604.931.353.252</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	495.552.991.936	485.237.047.942
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	134.027.822.413	141.587.822.413
258	3. Đầu tư dài hạn khác	16.3	16.025.008.701	17.853.305.620
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	16	(40.672.878.812)	(39.746.822.723)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.166.965.712</b>	<b>11.673.669.561</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	5.716.965.712	8.223.669.561
268	2. Tài sản dài hạn khác		3.450.000.000	3.450.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.075.718.189.505</b>	<b>2.211.947.513.704</b>

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 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.551.476.077.064</b>	<b>1.723.141.269.106</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.370.360.464.133</b>	<b>1.658.565.515.150</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	388.527.751.440	621.197.824.432
312	2. Phải trả người bán	19	518.100.598.212	466.539.347.549
313	3. Người mua trả tiền trước	20	199.637.407.328	215.492.910.868
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	8.932.250.804	18.417.456.798
315	5. Phải trả người lao động		2.093.928.070	2.620.971.500
316	6. Chi phí phải trả	22	199.147.404.199	309.763.461.968
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	52.166.367.722	21.150.485.677
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.754.756.358	3.383.056.358
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>181.115.612.931</b>	<b>64.575.753.956</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	19.932.561.553	40.680.416.689
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	151.512.751.765	14.147.677.700
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	26	9.670.299.613	9.747.659.567
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>524.242.112.441</b>	<b>488.806.244.598</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>524.242.112.441</b>	<b>488.806.244.598</b>
411	1. Vốn cổ phần		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		145.449.726.225	145.449.726.225
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		17.990.586.562	17.990.586.562
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		906.780.562	906.780.562
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	4.796.179.807
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		91.560.839.285	56.124.971.442
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.075.718.189.505</b>	<b>2.211.947.513.704</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	977	894
- Euro (EUR)	90	243.576
- Bảng Anh (GBP)	25	25



Hoàng Văn Hà  
Người lập



Đỗ Quốc Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng  
Trưởng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	255.475.975.115	1.526.990.364.908
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	255.475.975.115	1.526.990.364.908
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(198.555.420.980)	(1.385.923.876.672)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.920.554.135	141.066.488.236
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.3	4.020.216.801	23.231.294.391
22	7. Chi phí tài chính	30	(25.213.192.893)	(32.107.124.151)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.111.792.410)	(23.334.333.129)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(26.391.650.710)	(177.243.085.455)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		9.335.927.333	(45.052.426.979)
31	11. Thu nhập khác	31	40.526.536.729	183.114.118.466
32	12. Chi phí khác	31	(5.329.818.442)	(18.493.091.432)
40	13. Lợi nhuận khác	31	35.196.718.287	164.621.027.034
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		44.532.645.620	119.568.600.055
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(9.096.777.777)	(27.575.546.208)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		35.435.867.843	91.993.053.847

Hoàng Văn Hà  
Người lập

Đỗ Quốc Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>44.532.645.620</b>	<b>119.568.600.055</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12,14	3.276.281.675	4.067.790.446
03	Các khoản dự phòng		(2.777.388.245)	177.063.094.303
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	28.3	(760.406.989)	(233.278.651)
		28.3,		
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	30	(2.094.814.979)	(17.859.046.245)
	Lãi từ thanh lý tài sản	31	(8.425.164.067)	(7.007.279.133)
06	Chi phí lãi vay	30	24.111.792.410	23.334.333.129
	Hoàn nhập chi phí lãi phải trả	31	-	(160.164.845.753)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>57.862.945.425</b>	<b>138.769.368.151</b>
09	Giảm các khoản phải thu		19.135.453.657	53.209.468.404
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(108.292.315.381)	478.536.261.834
11	Giảm các khoản phải trả		(64.430.598.455)	(966.219.733.164)
12	Giảm chi phí trả trước		1.531.746.686	6.589.501.895
13	Tiền lãi vay đã trả		(48.584.663.585)	(49.009.620.498)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.1	(18.577.882.584)	(17.678.861.185)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.143.360.455)	(1.272.547.200)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(163.498.674.692)</b>	<b>(357.076.161.763)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(57.112.462.419)	-
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		7.559.000.000	17.499.090.910
24	Tiền thu hồi các khoản cho vay		-	9.533.505.567
25	Tiền chi để góp vốn vào công ty con và các đơn vị khác		(10.060.397.558)	(16.849.262.219)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.856.811.389	1.600.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.335.966.044	13.273.840.188
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(48.421.082.544)</b>	<b>25.057.174.446</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được		598.047.955.834	1.225.016.581.774
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(693.292.353.634)	(1.139.312.544.594)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(13.735.579.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		<b>(95.244.397.800)</b>	<b>71.968.458.080</b>
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>(307.164.155.036)</b>	<b>(260.050.529.237)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>387.005.702.458</b>	<b>646.822.953.044</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		<b>(1.255.451)</b>	<b>233.278.651</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<b>79.840.291.971</b>	<b>387.005.702.458</b>

Hoàng Văn Hà  
Người lập

Đỗ Quốc Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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 kinh doanh 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 kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh số      Ngày cấp

0103017485 (thay đổi lần thứ nhất)	Ngày 10 tháng 1 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 2)	Ngày 11 tháng 6 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 3)	Ngày 14 tháng 10 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 4)	Ngày 16 tháng 4 năm 2009
0100109441 (thay đổi lần thứ 5)	Ngày 12 tháng 7 năm 2011
0100109441 (thay đổi lần thứ 6)	Ngày 2 tháng 1 năm 2014
0100109441 (thay đổi lần thứ 7)	Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Hoạt động chính trong năm của Tổng Công ty là:

- ▶ 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;
- ▶ 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, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Tư vấn xây dựng và tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị xây dựng; tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và 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. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Lô 103 đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
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 2014 là 118 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 119 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tổng Công ty có các công ty con sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần CTX số 1	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	100	100	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	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	81	81	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	94	94	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Phát triển dự án bất động sản
6	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	89	89	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Phát triển dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	98	98	Số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Xây dựng công trình và phát triển dự án thủy điện
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 và 16.1. Tổng Công ty đã lập và công bố 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 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng Công ty cũng đã lập và phát hành 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 2014 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) vào ngày 31 tháng 3 năm 2015.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được đầy đủ thông tin 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 (“VNĐ”) 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, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh 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 VNĐ.

NG ★ VN



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 *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 niên độ 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 trong năm.

#### 3.3 *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 tính 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 thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính 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 v.v.) 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 trong năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 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 lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào 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

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 xưởng và vật kiến trúc	20 - 35 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Trang thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

#### 3.7 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Khấu hao 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 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. Tiền thu thuần từ việc bán tài sản và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 và/hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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 2 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty con*

Các 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 bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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 bảng cân đối kế toán riêng. 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 số 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 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.

##### *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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

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

#### 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.

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối niên độ 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 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng 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 lên trong khoản trích trước này 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản 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 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 sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 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 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 dự phòng tài chính:* quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tổng Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.
- ▶ *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 khen thưởng và phúc lợi:* quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.
- ▶ *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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

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 bên bán đã chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa 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 bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, 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 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.

##### *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.

##### *Tiền cho thuê*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

#### 3.18 *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 năm thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

#### 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 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.

##### *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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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)*

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Công cụ tài chính**

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tổng Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư tài chính.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tổng Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn và dài hạn, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

*Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Tổng Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.859.506.748	1.181.891.369
Tiền gửi ngân hàng	67.697.315.109	186.437.846.243
Các khoản tương đương tiền	10.283.470.114	199.385.964.846
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.840.291.971</u></b>	<b><u>387.005.702.458</u></b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng, và được hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 4,8%/năm.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn (*)	13.721.132.363	13.721.132.363
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	11.854.361.269	11.854.361.269
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.575.493.632</u></b>	<b><u>25.575.493.632</u></b>

Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu ngắn hạn (8.971.971.112) (10.092.555.065)

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu ngắn hạn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	10.092.555.065	10.539.485.363
Hoàn nhập trong năm	(1.120.583.953)	(446.930.298)
Số dư cuối năm	<u>8.971.971.112</u>	<u>10.092.555.065</u>

(\*) Chi tiết các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	196.650	2.248.439.312	196.650	2.248.439.312
Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam	212.330	1.923.323.000	212.330	1.923.323.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	6	170.051	6	170.051
Công ty Cổ phần Phát triển Công trình Viễn thông	10.000	390.000.000	10.000	390.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Á	16.992	1.296.000.000	16.992	1.296.000.000
Công ty Cổ phần Cấp và Vật liệu Viễn thông	96.000	7.000.000.000	96.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim CZ	5.600	862.400.000	5.600	862.400.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	80	800.000	80	800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>13.721.132.363</u></b>		<b><u>13.721.132.363</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	491.279.201.487	483.119.580.514
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	19.492.438.070	24.239.399.153
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>510.771.639.557</u></b>	<b><u>507.358.979.667</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(67.048.154.057)	(69.631.014.438)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ các bên liên quan</i>	<i>(16.014.512.620)</i>	<i>(18.416.503.201)</i>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ các đối tượng khác</i>	<i>(51.033.641.437)</i>	<i>(51.214.511.237)</i>

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tồn đọng lâu ngày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	69.631.014.438	7.750.905.256
Trích lập dự phòng trong năm	-	61.880.109.182
Hoàn nhập trong năm	(2.582.860.381)	-
Số dư cuối năm	<u>67.048.154.057</u>	<u>69.631.014.438</u>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	73.908.610.928	96.250.311.456
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	50.939.430.717	54.678.344.661
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>124.848.041.645</u></b>	<b><u>150.928.656.117</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi	(28.671.128.338)	(28.671.128.338)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi từ các bên liên quan</i>	<i>(17.807.467.938)</i>	<i>(17.807.467.938)</i>
<i>Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi từ các đối tượng khác</i>	<i>(10.863.660.400)</i>	<i>(10.863.660.400)</i>



**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu các cá nhân về chuyển nhượng cổ phần	9.484.999.000	9.484.999.000
Phải thu chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại 28 Trần Nguyễn Hãn, Hải Phòng	5.971.000.000	-
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.617.500.000	1.617.500.000
Khoản bên liên quan vay không tính lãi	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu kinh phí tạm ứng cho công ty con	504.311.796	-
Phải thu khác	3.040.132.494	2.859.853.543
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.617.943.290</b>	<b>15.962.352.543</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	17.964.131.494	11.812.852.543
<i>Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	4.653.811.796	4.149.500.000

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản mua để bán thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Olalani	208.469.126.649	208.960.376.388
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản (i)	362.151.452.060	278.197.270.305
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng (ii)	38.499.413.260	22.712.922.215
Hàng hóa	13.440.872.591	-
Hàng đang đi đường	5.490.750.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>628.051.614.560</b>	<b>509.870.568.908</b>

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản như sau:

<i>Tên dự án</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ	122.637.147.786	105.316.586.729
Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex	86.363.422.864	82.034.388.429
Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	84.297.116.228	71.097.047.005
Khu Du lịch Sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam	63.267.009.757	1.851.667.682
Khách sạn quốc tế Đông Dương Sapa	-	7.503.773.415
Trung Kính Tower	-	6.254.144.708
Thủy điện Thác Ba	2.099.185.680	2.236.507.735
Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng	1.214.316.494	964.446.080
Tòa nhà Tây Hồ Park View	1.902.848.007	897.281.411
Các dự án khác	370.405.244	41.427.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>362.151.452.060</b>	<b>278.197.270.305</b>

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(ii) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nghi Yên	-	8.887.438.669
Hệ thống cấp thoát nước		
Trụ sở Bộ Ngoại giao	12.274.857.292	-
Công trình thoát nước Bắc Kạn	9.459.549.657	-
Công trình trụ sở chính		
Tổng Công ty Bảo Việt	5.695.154.312	-
Công trình xây dựng tại số 1& 5 Lê Duẩn	3.212.795.487	3.212.795.487
Công trình Thủy điện Buôn Tuasrah	2.775.803.510	2.765.368.964
Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 1	-	153.707.466
Các hợp đồng xây dựng khác	5.081.253.002	7.693.611.629
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.499.413.260</b>	<b>22.712.922.215</b>

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	-	10.001.397.634
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.767.783.811	1.787.858.879
Các loại thuế khác	202.196.384	1.789.230
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.969.980.195</b>	<b>11.791.045.743</b>

(\*) Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thuế TNDN tạm tính từ phần ứng trước của khách hàng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	4.350.803.156	2.936.947.300
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai	54.512.061.139	61.471.070.870
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.862.864.295</b>	<b>64.408.018.170</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng các khoản tạm ứng khó thu hồi</i>	<i>(21.913.811.029)</i>	<i>(21.913.811.029)</i>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc (i)</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	28.232.930.123	9.417.993.311	395.193.068	729.251.596	38.775.368.098
Mua trong năm	-	3.464.162.055	30.900.000	-	3.495.062.055
Thanh lý, nhượng bán	(6.428.800.000)	-	-	-	(6.428.800.000)
Số cuối năm	<u>21.804.130.123</u>	<u>12.882.155.366</u>	<u>426.093.068</u>	<u>729.251.596</u>	<u>35.841.630.153</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Giá trị tài sản đã khấu hao hết</i>	<i>11.602.437.098</i>	<i>2.296.687.129</i>	<i>303.693.047</i>	<i>729.251.596</i>	<i>14.932.068.870</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	7.562.286.076	4.920.511.322	342.161.861	729.251.596	13.554.210.855
Khấu hao trong năm	1.055.845.205	1.417.755.699	38.605.000	-	2.512.205.904
Thanh lý, nhượng bán	(3.069.024.522)	-	-	-	(3.069.024.522)
Số cuối năm	<u>5.549.106.759</u>	<u>6.338.267.021</u>	<u>380.766.861</u>	<u>729.251.596</u>	<u>12.997.392.237</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>20.670.644.047</u>	<u>4.497.481.989</u>	<u>53.031.207</u>	<u>-</u>	<u>25.221.157.243</u>
Số cuối năm	<u>16.255.023.364</u>	<u>6.543.888.345</u>	<u>45.326.207</u>	<u>-</u>	<u>22.844.237.916</u>

(i) Bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là giá trị diện tích các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6, với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 6.894.657.765 đồng, đã được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản cố định và trích khấu hao trên cơ sở áp dụng các quy định trong 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. Bên cạnh đó, như được trình bày tại Thuyết minh số 36, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 các tòa nhà cao tầng trong Khu Đô thị mới Yên Hòa cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa và 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 2014 là 8.948.940.540 đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản cố định của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là các khoản chi phí đầu tư để phát triển dự án Khách sạn quốc tế Đông Dương Sapa.

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	14.150.549.858	1.325.696.427	15.476.246.285
Tăng trong năm	347.120.909	-	347.120.909
Số cuối năm	<u>14.497.670.767</u>	<u>1.325.696.427</u>	<u>15.823.367.194</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	3.861.765.801	618.658.335	4.480.424.136
Khấu hao trong năm	498.936.489	265.139.282	764.075.771
Số cuối năm	<u>4.360.702.290</u>	<u>883.797.617</u>	<u>5.244.499.907</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>10.288.784.057</u>	<u>707.038.092</u>	<u>10.995.822.149</u>
Số cuối năm	<u>10.136.968.477</u>	<u>441.898.810</u>	<u>10.578.867.287</u>

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 cho mục đích thuyết minh báo cáo tài chính theo yêu cầu tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 – Bất động sản đầu tư.

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 23,6 tỷ đồng (năm 2013: khoảng 27 tỷ đồng). Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay riêng và chung nhằm phục vụ mục đích phát triển các dự án bất động sản và các dự án xây dựng cơ bản khác của Tổng Công ty.

Đối với các khoản vay chung, chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10,4% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư các tài sản nêu trên và được tài trợ bằng các khoản vay chung. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	16.1	495.552.991.936	485.237.047.942
Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	134.027.822.413	141.587.822.413
Đầu tư dài hạn khác	16.3	16.025.008.701	17.853.305.620
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>645.605.823.050</b>	<b>644.678.175.975</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(40.672.878.812)	(39.746.822.723)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>604.932.944.238</b>	<b>604.931.353.252</b>

(\*) Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	39.746.822.723	30.717.599.474
Trích lập dự phòng trong năm	1.172.405.032	9.029.223.249
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(246.348.943)	-
Số dư cuối năm	40.672.878.812	39.746.822.723
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng đầu tư vào các công ty con</i>	13.654.540.322	12.482.135.290
<i>Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết</i>	27.018.338.490	27.264.687.433

# 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 16.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VNĐ
	Giá trị	Tỷ lệ vốn góp thực tế	Giá trị	Tỷ lệ vốn góp thực tế	
<i>Các công ty con sản xuất kinh doanh</i>					
Công ty Cổ phần CTX số 1	20.580.000.000	100%	20.580.000.000	100%	100%
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim	1.000.000.000	100%	1.000.000.000	100%	100%
<i>Các công ty con đầu tư dự án</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	8.100.000.000	81%	8.100.000.000	81%	81%
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	134.063.475.738	100%	133.714.525.467	100%	100%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	121.392.900.000	94%	121.392.900.000	94%	94%
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	53.177.500.000	89%	53.177.500.000	89%	89%
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngầu	48.567.342.576	98%	40.883.309.705	98%	98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	108.671.773.622	100%	106.388.812.770	100%	100%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>495.552.991.936</b>		<b>485.237.047.942</b>		



# 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VNĐ
	Tỷ lệ góp vốn thực tế	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn thực tế	Tỷ lệ biểu quyết	
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%	1.000.000.000	1.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27%	27%	2.700.000.000	2.700.000.000	27%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	30%	30%	1.800.000.000	1.800.000.000	30%
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	20%	20%	1.200.000.000	1.200.000.000	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20%	20%	5.000.000.000	5.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn (*)	-	-	-	7.560.000.000	20,54%
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28%	28%	18.433.412.413	18.433.412.413	28%
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	27%	27%	8.129.410.000	8.129.410.000	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	30%	30%	3.000.000.000	3.000.000.000	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20%	1.000.000.000	1.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	45%	40%	91.765.000.000	91.765.000.000	45%
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>134.027.822.413</b>	<b>141.587.822.413</b>	

(\*) Trong năm, Tổng Công ty đã chuyển nhượng 756.000 cổ phần nắm giữ tại TDC (mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phần) cho Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 8 tháng 8 năm 2014.

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 4.732.770.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 5.232.770.000 đồng).

# 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 16.3 Đầu tư dài hạn khác

*Đơn vị tính: VNĐ*

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	3.412.110.000	11,37%	3.412.110.000	11,37%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	2.765.700.000	18,44%	2.765.700.000	18,44%
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	1.920.000.000	12,00%	1.920.000.000	12,00%
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	6,69%	1.800.000.000	6,69%
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	979.383.081	5,00%	2.807.680.000	13,76%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Constrexim 16	1.000.000.000	6,67%	1.000.000.000	6,67%
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	7,04%	690.000.000	7,04%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	660.000.000	1,73%	660.000.000	1,73%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	0,89%	625.000.000	0,89%
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	3,44%	549.950.000	3,44%
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	5,00%	500.000.000	5,00%
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	5,00%	450.000.000	5,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	2,00%	400.000.000	2,00%
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	272.865.620	4,70%	272.865.620	4,70%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.025.008.701</b>		<b>17.853.305.620</b>	

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 là giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 6.557.400.000 đồng.

### 17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

*Đơn vị tính: VNĐ*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị lợi thế doanh nghiệp góp vốn của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (*)	3.337.500.000	4.237.500.000
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	604.255.774	906.383.661
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.775.209.938	3.079.785.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.716.965.712</b>	<b>8.223.669.561</b>

(\*) Theo Quyết định số 1207/QĐ - BXD ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 22 tháng 8 năm 2006 về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (tên trước đây của Công ty), giá trị lợi thế doanh nghiệp đã được định giá với số tiền là 9.000.000.000 đồng và được phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian là 10 năm (Thuyết minh số 27.2).



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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (*)	328.195.876.519	572.596.734.251
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	47.374.645.921	48.601.090.181
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 25)	12.957.229.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>388.527.751.440</u></b>	<b><u>621.197.824.432</u></b>

(\*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng với nguyên tệ là VNĐ như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	296.233.774.722	Theo từng khế ước nhận nợ. Gốc vay đáo hạn từ ngày 24 tháng 1 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong năm 2014 là từ 6,8%/năm đến 11,4%/năm.	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long	<u>31.962.101.797</u>	Theo từng khế ước nhận nợ. Gốc vay đáo hạn từ ngày 23 tháng 2 năm 2015 đến ngày 25 tháng 9 năm 2015	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong năm 2014 là từ 6,8%/năm đến 10,9%/năm.	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>328.195.876.519</u></b>			

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	185.947.099.553	117.628.162.657
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>332.153.498.659</u>	<u>348.911.184.892</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>518.100.598.212</u></b>	<b><u>466.539.347.549</u></b>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước (*)	198.076.751.384	213.821.306.315
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	<u>1.560.655.944</u>	<u>1.671.604.553</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>199.637.407.328</u></b>	<b><u>215.492.910.868</u></b>

(\*) Bao gồm trong số dư người mua trả tiền trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là khoản ứng trước của khách hàng mua bất động sản thuộc Dự án Olalani với số tiền là 92,8 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 96,8 tỷ đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 33.1)	8.733.407.984	18.234.587.859
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	198.842.820	182.868.939
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.932.250.804</b>	<b>18.417.456.798</b>

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 29.651.015.288 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, do Cục thuế thành phố Hà Nội đã thay đổi cách quyết toán thuế giữa quyết toán thuế theo tờ khai và quyết toán thuế theo báo cáo tài chính. Tổng Công ty đã kê khai khoản thuế nộp thừa này trong tờ khai thuế giá trị gia tăng tháng 12 năm 2011 và đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý khoản thuế nộp thừa nói trên.

## 22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	83.668.105.800	177.254.923.033
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp công trình cấp nước Phan Thiết	17.461.288.448	35.855.851.487
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.966.750.377	30.966.750.377
Chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.875.118.696	29.875.118.696
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước Hải Dương	19.437.742.715	10.008.008.463
Chi phí xây dựng trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	1.160.429.316	5.578.824.392
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	1.479.008.400	1.781.899.945
Trích trước chi phí lãi vay	1.788.804.490	2.661.959.479
Chi phí phải trả khác	2.795.101.716	5.265.071.855
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>199.147.404.199</b>	<b>309.763.461.968</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 34)</i>	8.038.639.512	70.818.709.050
<i>Chi phí phải trả khác</i>	191.108.764.687	238.944.752.918



## 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản phải trả liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (Thuyết minh số 24)	23.017.807.009	-
Phải trả ông Đặng Quốc Việt	7.963.746.000	-
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.795.072.557	5.590.298.257
Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	2.100.000.000	2.100.000.000
Khoản vay không chịu lãi từ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	9.500.000.000	9.500.000.000
Các khoản phải trả khác	6.789.742.156	3.960.187.420
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.166.367.722</b>	<b>21.150.485.677</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>9.667.266.251</i>	<i>9.667.266.251</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>42.499.101.471</i>	<i>11.483.219.426</i>

### 24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản phải trả liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (*)	-	23.017.807.009
Tiền thuê đất trích trước cho dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	19.071.097.803	16.801.145.930
Dự phòng trợ cấp thôi việc	861.463.750	861.463.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.932.561.553</b>	<b>40.680.416.689</b>

(\*) Trong tháng 6 năm 2007, Tổng Công ty đã thực hiện việc cổ phần hóa bằng việc chào bán ra thị trường 8.562.500 cổ phần với hình thức giữ nguyên phần vốn Nhà nước tại Tổng Công ty và phát hành thêm cổ phần tăng vốn điều lệ lên 203 tỷ đồng. Tổng Công ty đã thu được 547.931.591.847 đồng từ đợt chào bán này, trong đó thặng dư vốn cổ phần là 344.354.948.266 đồng. Theo Nghị định số 187/2004/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2004 về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần ("Nghị định 187"), số vốn thặng dư này cần được nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp ("Quỹ HTSXPTDN") do Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà nước ("SCIC") quản lý. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tổng Công ty đã nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý một phần của khoản thặng dư vốn cổ phần, với số tiền là 186.000.000.000 đồng. Trong các năm trước đây, khoản thặng dư vốn cổ phần còn lại (158.354.948.226 đồng) và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (9.911.775.203 đồng) được Tổng Công ty ghi nhận trên tài khoản phải trả dài hạn khác.

Trong giai đoạn 2005 - 2013, Chính phủ đã ban hành một số văn bản pháp quy mới trong đó thay đổi các hướng dẫn về việc xác định giá trị của các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN phát sinh từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, bao gồm Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 ngày 18 tháng 7 năm 2011 về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần ("Nghị định 109"). Ngoài ra, Bộ Tài chính cũng ban hành 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 ("Văn bản 11603").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)**

Căn cứ vào Nghị định số 109 và Văn bản số 11603, trong năm 2013, Tổng Công ty đã hạch toán tăng thặng dư vốn cổ phần, với số tiền là 145.248.917.179 đồng, từ khoản thặng dư chưa được chuyển về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý nêu trên. Tổng Công ty cũng đã hoàn nhập các khoản lãi đã trích liên quan đến khoản tiền này vào thu nhập khác trong năm 2013.

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Văn phòng Chính phủ đã ban hành Văn bản số 714/VPCP-ĐMDN 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 ("Văn bản số 714").

Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng nhằm hoàn tất các thủ tục sau cổ phần hóa và xác định lại giá trị của các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý theo hướng dẫn tại Văn bản 714 nêu trên (như được trình bày trong Thuyết minh số 23).

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay dài hạn	151.512.751.765	14.147.677.700
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 18)	12.957.229.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.469.980.765</b>	<b>14.147.677.700</b>

(\*) Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng với nguyên tệ là VNĐ như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	164.469.980.765	- Theo từng kế ước nhận nợ và có gốc vay đáo hạn từ ngày 20 tháng 9 năm 2015 đến ngày 20 tháng 3 năm 2020; - Nợ gốc vay và lãi vay được thanh toán tối đa không quá 10 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 6 tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng, trong đó lãi suất năm 2014 là từ 9,5% đến 12,5%.

*Trong đó:*

*Nợ dài hạn đến hạn phải trả* 12.957.229.000

Khoản vay này được sử dụng để đầu tư phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina, công ty con của Tổng Công ty.

Tổng Công ty đã sử dụng các tài sản sau để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên:

- ▶ Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Indochina đối với hai mảnh đất có diện tích tương ứng là 150 m<sup>2</sup> và 7.102 m<sup>2</sup> để phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa; và
- ▶ Quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư CTL đối với diện tích 2.758 m<sup>2</sup> đất để phát triển dự án bất động sản của công ty con này.

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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



# 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VNĐ
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	263.538.000.000	200.809.046	17.990.586.562	906.780.562	4.796.179.807	(35.868.082.405)	251.564.273.572
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	91.993.053.847	91.993.053.847
- Tăng khác (Thuyết minh số 24)	-	145.248.917.179	-	-	-	-	145.248.917.179
Số cuối năm	263.538.000.000	145.449.726.225	17.990.586.562	906.780.562	4.796.179.807	56.124.971.442	488.806.244.598
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	263.538.000.000	145.449.726.225	17.990.586.562	906.780.562	4.796.179.807	56.124.971.442	488.806.244.598
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	35.435.867.843	35.435.867.843
Số cuối năm	263.538.000.000	145.449.726.225	17.990.586.562	906.780.562	4.796.179.807	91.560.839.285	524.242.112.441

# 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 27.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>
Vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (*)	117.375.000.000	117.375.000.000	117.375.000.000	117.375.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	146.163.000.000	146.163.000.000	146.163.000.000	146.163.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>

(\*) Bao gồm trong vốn cổ phần đã góp của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 là giá trị lợi thế doanh nghiệp với số tiền là 9.000.000.000 đồng như được trình bày tại Thuyết minh số 17. Số cổ phần tương ứng với giá trị lợi thế doanh nghiệp này tạm thời chưa được niêm yết và giao dịch trên thị trường.

### 27.3 Cổ phiếu

*Đơn vị tính: Cổ phiếu*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Số lượng cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>26.353.800</b>	<b>26.353.800</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đã được góp vốn</b>	<b>26.353.800</b>	<b>26.353.800</b>
<i>Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết</i>	<i>25.453.800</i>	<i>25.453.800</i>
<i>Số lượng cổ phiếu phổ thông chưa được niêm yết và giao dịch</i>	<i>900.000</i>	<i>900.000</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2013: 10.000 đồng/cổ phiếu).

## 28. DOANH THU

### 28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>255.475.975.115</b>	<b>1.526.990.364.908</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	196.105.108.020	397.913.268.087
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.757.476.805	1.125.167.783.850
Doanh thu bán hàng hóa	52.058.541.463	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.554.848.827	3.909.312.971
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>255.475.975.115</b>	<b>1.526.990.364.908</b>



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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU** (tiếp theo)

**28.2 Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	121.346.574.138	74.922.592.216
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	74.758.533.882	322.990.675.871
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>196.105.108.020</b>	<b>397.913.268.087</b>
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán	518.357.073.293	1.009.903.016.639

**28.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	2.896.044.182	11.567.170.310
Cổ tức, lợi nhuận được chia	336.164.503	6.291.875.935
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.601.127	5.138.969.495
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	760.406.989	233.278.651
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.020.216.801</b>	<b>23.231.294.391</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	169.168.350.537	393.979.218.501
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.775.149.411	958.391.785.155
Điều chỉnh (tăng)/giảm giá tài sản đầu tư	-	32.703.069.712
Điều chỉnh giá vốn bất động sản đã được chuyển nhượng theo quyết toán đầu tư dự án	(26.570.094.622)	-
Giá vốn của hàng hóa đã bán	51.665.105.890	-
Giá vốn khác	2.516.909.764	849.803.304
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>198.555.420.980</b>	<b>1.385.923.876.672</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	24.111.792.410	23.334.333.129
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	1.137.393.706	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	158.534.641	190.498.071
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(194.527.864)	8.582.292.951
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.213.192.893</u></b>	<b><u>32.107.124.151</u></b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>40.526.536.729</b>	<b>183.114.118.466</b>
Hoàn nhập chi phí lãi phải trả	-	160.164.845.753
Thu nhập từ chuyển nhượng tài sản đã đầu tư thuộc Dự án Trung Kính Tower	21.879.538.255	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản	12.300.000.000	17.499.090.910
Thu phí bảo lãnh, tiền điện thu hộ	-	2.800.480.256
Chi phí bảo hiểm công trình được bồi hoàn	-	1.218.609.505
Chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa được bồi hoàn	2.408.910.339	-
Thu nhập khác	3.938.088.135	1.431.092.042
<b>Chi phí khác</b>	<b>5.329.818.442</b>	<b>18.493.091.432</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý và chi phí thanh lý tài sản	3.874.835.933	10.491.811.777
Chi phí bảo lãnh, tiền điện chi trả hộ	-	2.800.480.256
Chi phí khác	1.454.982.509	5.200.799.399
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>35.196.718.287</u></b>	<b><u>164.621.027.034</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.429.181.661	-
Chi phí nhân công	14.727.003.356	30.470.678.495
Chi phí khấu hao	3.276.281.675	4.067.790.446
Chi phí dịch vụ mua ngoài	150.122.535.854	1.274.158.977.364
Chi phí khác	29.605.262.037	286.576.639.973
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>250.160.264.583</u></b>	<b><u>1.595.274.086.278</u></b>



### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Tổng Công ty trong năm hiện tại là 22% 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 qui 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.

#### 33.1 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 niên độ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>44.532.645.620</b>	<b>119.568.600.055</b>
<i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí khấu hao TSCĐ và công cụ dụng cụ ngoài định mức	929.850.781	2.149.398.405
Điều chỉnh giảm giá tài sản đầu tư	-	32.703.069.712
Chi phí không được khấu trừ khác	118.874.546	11.546.635.710
Giảm chi phí dự phòng phạt thuế đã trích năm trước	(2.261.294.768)	-
Thu nhập từ cổ tức được chia không chịu thuế	(336.164.503)	(6.291.875.935)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện từ đánh giá khoản phải thu và tiền có gốc ngoại tệ	(646.880.057)	(233.278.651)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cản trừ lỗ</b>	<b>42.337.031.619</b>	<b>159.442.549.296</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>19.373.685.401</i>	<i>110.302.184.833</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động xây dựng và hoạt động khác</i>	<i>22.963.346.218</i>	<i>49.140.364.463</i>
Lỗ năm trước được cản trừ của hoạt động xây dựng và hoạt động khác	(988.041.723)	(49.140.364.463)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>41.348.989.896</b>	<b>110.302.184.833</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>9.096.777.777</b>	<b>27.575.546.208</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	18.234.587.859	27.199.481.954
Thuế TNDN tạm trích trong năm cho hoạt động kinh doanh bất động sản	6.859.480	342.032.954
Cản trừ thuế TNDN tạm tính của hoạt động bất động sản	(26.934.548)	(19.203.612.072)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(18.577.882.584)	(17.678.861.185)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>8.733.407.984</b>	<b>18.234.587.859</b>

### 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	348.950.271
Công ty Cổ phần đầu tư Indochina	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	2.282.960.852
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Giá trị công trình xây lắp được nghiệm thu	59.140.932.899
		Thanh toán và tạm ứng giá trị công trình xây lắp	296.425.123.795
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Doanh thu cho công ty con thuê văn phòng và sân tennis	4.477.488.873
		Công ty con thanh toán nợ	6.827.326.702
Công ty Cổ phần thủy điện La Ngâu	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	7.684.032.871
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	35.172.171.336
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	42.698.330.476
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	30.050.017.221
		Tạm ứng cho nhà thầu	8.195.040.776
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	13.884.216.001
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	2.074.666.434
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	2.153.369.534
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	961.657.159
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	4.236.463.703
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	39.793.300.885
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	12.069.524.547
		Bù trừ công nợ	7.289.569.833
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	4.378.201.203
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	4.055.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (CONFITECH)	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng giá trị công trình	8.727.272.728
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	12.751.875.615
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	3.288.710.376
		Bù trừ công nợ	5.522.041.052
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	3.842.250.062
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	2.442.000.594
		Bù trừ công nợ	5.159.057.064
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	12.074.145.756
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	8.909.226.702
Công ty Cổ phần Constrexim Meco ("Meco")	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	7.343.555.883
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	1.772.591.890



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6 và số 7, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tổng Công ty có số dư trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và tạm ứng khó thu hồi từ các bên liên quan là: 33,8 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 36,2 tỷ đồng). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Ngoài các khoản phải trả Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC (cổ đông lớn của Tổng Công ty) quản lý như được trình bày tại Thuyết minh số 23, Tổng Công ty có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty Cổ phần Constrexim			
Đông Đô	Công ty liên kết	Cho vay (*)	10.347.397.700
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Cho vay (*)	1.297.992.350
Công ty Cổ phần Constrexim	Công ty nhận vốn đầu tư		
Miền Trung		Cho vay (*)	208.971.219
			<b>11.854.361.269</b>

(\*) Các khoản cho vay này không có thời hạn, hưởng lãi suất thỏa thuận hàng năm và không có tài sản đảm bảo. Trong năm 2013 và năm 2014, Tổng Công ty đã tạm ngừng tính lãi trên số dư của các khoản cho vay này.

**Phải thu khách hàng**  
(Thuyết minh số 6)

Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu tiền hàng nhập khẩu ủy thác	10.097.942.200
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	1.419.041.652
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	2.013.296.142
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu phí bảo lãnh các công trình	45.587.656
			<b>19.492.438.070</b>

# 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

				Đơn vị tính: VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	
<b>Trả trước cho người bán</b>				
<i>(Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	82.716.763	
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.552.499.985	
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.217.482.165	
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	860.389.439	
Công ty Cổ phần Đúc Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	8.123.288.350	
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	15.769.673.776	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	531.475.987	
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	7.649.393.450	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	54.924.562	
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	1.437.631.802	
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	4.673.837.304	
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	1.812.813.069	
			<b><u>50.939.430.717</u></b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
<i>(Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu khác	240.000.000	
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu trả hộ vốn góp	597.500.000	
Công ty Cổ phần Constrexim TIC	Công ty con	Phải thu tạm ứng	822.000.000	
Công ty Cổ phần CTX 1	Công ty con	Cho vay không tính lãi	2.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Tạm ứng	504.311.796	
		Chi trả hộ khoản gốc vay ngân hàng	490.000.000	
			<b><u>4.653.811.796</u></b>	
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>				
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Gốc vay phải trả (*)	(15.230.308.127)	
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Công ty con	Gốc vay phải trả (*)	(32.144.337.794)	
			<b><u>(47.374.645.921)</u></b>	

(\*) Các khoản vay này không chịu lãi suất, không có tài sản đảm bảo và có thời hạn hoàn trả theo tiến độ thực hiện các dự án của hai công ty con này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 19)</b>			
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	(51.504.002.697)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(1.731.205.244)
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(2.110.628.167)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(12.420.065.317)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(19.970.000)
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	(49.277.005.522)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(5.164.416.214)
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(11.289.392.572)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(15.650.869.661)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(507.450.454)
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(48.077.462.767)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(10.199.808.153)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(1.839.158.678)
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(23.645.737.733)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(30.884.073.605)
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(2.823.532.147)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(4.668.477.094)
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(8.091.859.664)
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải trả mua ô tô phục vụ Dự án Sapa	(760.540.000)
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(51.487.842.970)
			<b>(332.153.498.659)</b>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	(1.560.655.944)
			<b>(1.560.655.944)</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)</b>			
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	(8.038.639.512)
			<b>(8.038.639.512)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 23)</b>			
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả khác	(167.266.251)
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	Công ty liên kết	Vay không chịu lãi và không có tài sản thế chấp	(9.500.000.000)
			<b><u>(9.667.266.251)</u></b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Lương và thưởng	1.506.156.600	1.562.588.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.506.156.600</u></b>	<b><u>1.562.588.000</u></b>		

**35. 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.



# 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 35. 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:

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động thương mại và các hoạt động khác (*)	Đơn vị tính: VNĐ
<b>Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.757.476.805</b>	<b>196.105.108.020</b>	<b>56.613.390.290</b>	<b>255.475.975.115</b>
<b>Kết quả</b>				
Tổng lợi nhuận trước thuế	20.135.347.841	14.530.300.183	9.866.997.596	44.532.645.620
Chi phí thuế TNDN	(4.262.210.788)	(3.196.666.040)	(1.637.900.949)	(9.096.777.777)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15.873.137.053	11.333.634.143	8.229.096.647	35.435.867.843
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>				
<b>Tổng tài sản</b>	<b>833.019.967.419</b>	<b>394.618.256.983</b>	<b>78.396.062.347</b>	<b>2.075.718.189.505</b>
Tài sản bộ phận	833.019.967.419	394.618.256.983	78.396.062.347	1.306.034.286.749
Tài sản không phân bổ (i)				769.683.902.756
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>919.332.542.652</b>	<b>515.457.943.084</b>	<b>60.287.604.627</b>	<b>1.551.476.077.064</b>
Nợ phải trả bộ phận	919.332.542.652	515.457.943.084	60.287.604.627	1.495.078.090.363
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				56.397.986.701

(\*) Hoạt động kinh doanh thương mại của Tổng Công ty trong năm 2014 là mua bán thép cuộn và xuất khẩu gạo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh* (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Tổng cộng
<b>Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.125.167.783.850</b>	<b>401.822.581.058</b>	<b>1.526.990.364.908</b>
<b>Kết quả</b>			
Tổng lợi nhuận trước thuế	69.322.181.387	50.246.418.668	119.568.600.055
Chi phí thuế TNDN	(27.575.546.208)	-	(27.575.546.208)
Lợi nhuận thuần sau thuế	41.746.635.179	50.246.418.668	91.993.053.847
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>			
<b>Tổng tài sản</b>	<b>730.299.077.535</b>	<b>428.958.703.461</b>	<b>2.211.947.513.704</b>
Tài sản bộ phận	730.299.077.535	428.958.703.461	1.159.257.780.996
Tài sản không phân bổ (i)			1.052.689.732.708
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.124.539.147.158</b>	<b>542.120.396.860</b>	<b>1.723.141.269.106</b>
Nợ phải trả bộ phận	1.124.539.147.158	542.120.396.860	1.666.659.544.018
Nợ phải trả không phân bổ (ii)			56.481.725.088

- (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.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 103 tỷ đồng.

**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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### Cam kết đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tổng Công ty có các cam kết góp vốn đầu tư như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	53.574.657.423
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	6.261.577.257
Công ty Cổ phần đầu tư Indochina	21.998.309.107
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	25.735.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	3.900.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	2.450.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	234.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.503.843.787</u></b>

#### Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Khoản tiền thuê văn phòng mà Tổng Công ty phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	3.164.026.224	3.164.026.224
Trên 1 – 5 năm	<u>2.837.909.486</u>	<u>6.001.935.710</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.001.935.710</u></b>	<b><u>9.165.961.934</u></b>

#### 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 MTV Quản lý Bất động sản Constrexim, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

#### Các tài sản tranh chấp 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 cố định trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

#### Sự kiện pháp lý với Công ty Cổ phần Mỹ Phát

Trong năm 2013, Tổng Công ty đã gửi đơn kiện lên Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu Công ty Cổ phần Mỹ Phát ("Mỹ Phát"), là bên chuyển nhượng các bất động sản thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Olalani, có nghĩa vụ trả cho Tổng Công ty tiền bồi thường thiệt hại, tiền vi phạm hợp đồng và tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao các bất động sản theo thỏa thuận hợp đồng.

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2015, Tòa án Nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định phúc thẩm số 01/2015/KDTM-PT, theo đó, Mỹ Phát phải bồi thường cho Tổng Công ty với số tiền là 186,3 tỷ đồng (bao gồm 11,5 tỷ đồng tiền phạt 5% vi phạm hợp đồng và 174,8 tỷ đồng số tiền lãi phát sinh từ số tiền Tổng Công ty đã ứng trước cho Mỹ Phát). Do Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với Tòa án Nhân dân Thành phố Đà Nẵng và Mỹ Phát về phán quyết của tòa phúc thẩm, Tổng Công ty chưa ghi nhận các tài sản và nghĩa vụ theo quyết định của tòa phúc thẩm trên báo cáo tài chính riêng.



### 37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác, các khoản vay và nợ. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tổng Công ty. Tổng Công ty có các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, cho vay, đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tổng Công ty. Tổng Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tổng Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tổng Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

#### *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính của Tổng Công ty bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và các khoản tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ tài chính để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tổng Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

#### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ có lãi suất thả nổi.

Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính và chiến lược tài chính theo tình hình thực tế.



**37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

*Rủi ro thị trường* (tiếp theo)

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Đơn vị tính: VNĐ	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm nay</b>			
VNĐ	310		(15.268.177.066)
VNĐ	(310)		15.268.177.066
<b>Năm trước</b>			
VNĐ	250		(14.668.610.299)
VNĐ	(250)		14.668.610.299

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tổng Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ do không thực hiện các hoạt động kinh doanh bằng ngoại tệ trong năm.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tổng Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tổng Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty là 2.983.662.051 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 2.073.643.898 đồng). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ giảm khoảng 232.725.640 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 155.523.392 đồng). Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ tăng lên khoảng 232.725.640 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 155.523.392 đồng).

*Rủi ro về giá hàng hóa*

Tổng Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá phục vụ cho việc thi công các hợp đồng xây lắp. Tổng Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa và thông qua các nhà thầu nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tổng Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

**37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính.

***Phải thu khách hàng***

Tổng Công ty có các khoản phải thu khách hàng từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và hoạt động kinh doanh thương mại. Tổng Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tổng Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Đối với các khách hàng lớn, Tổng Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo.

Đối với hoạt động xây lắp, do đặc thù của các hợp đồng xây lắp thường diễn ra trong một thời gian dài và có sự tham gia của các nhà thầu phụ, Tổng Công ty cũng thường quản lý rủi ro tín dụng qua việc thỏa thuận với các nhà thầu phụ về việc thanh toán cho các nhà thầu phụ này khi khối lượng xây lắp được Tổng Công ty thanh, quyết toán với chủ đầu tư. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu khách hàng từ hoạt động xây lắp tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 67 tỷ đồng (xem Thuyết minh số 6).

***Các khoản cho vay/tạm ứng***

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7 và 11, Tổng Công ty có các khoản cho vay và tạm ứng cho nhân viên và các bên liên quan khác và các khoản trả trước cho nhà thầu để thực hiện các hợp đồng xây lắp và các dự án bất động sản. Các khoản phải thu và tạm ứng này không được bảo đảm. Tổng Công ty quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiền độ thu hồi vốn từ các đối tác và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu và tạm ứng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 lần lượt là 21,9 tỷ đồng và 28,6 tỷ đồng (xem Thuyết minh số 6).

***Tiền gửi ngân hàng***

Tổng Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tổng Công ty theo chính sách của Tổng Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Tổng Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tổng Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tổng Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tổng Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

	<i>Bắt kỳ thời điểm</i>			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Trên 1 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Số cuối năm</b>				
Các khoản vay và nợ	48.601.090.181	339.926.661.259	151.512.751.765	540.040.503.205
Phải trả người bán	518.100.598.212	-	-	518.100.598.212
Chi phí phải trả	158.998.272.831	-	-	158.998.272.831
Các khoản phải trả khác	52.166.367.722	-	19.071.097.803	71.237.465.525
	<b>777.866.328.946</b>	<b>339.926.661.259</b>	<b>170.583.849.568</b>	<b>1.288.376.839.773</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Các khoản vay và nợ	48.601.090.181	572.596.734.251	14.147.677.700	635.345.502.132
Phải trả người bán	466.539.347.549	-	-	466.539.347.549
Chi phí phải trả	246.034.682.018	-	-	246.034.682.018
Các khoản phải trả khác	21.150.485.677	-	39.818.952.939	60.969.438.616
	<b>782.325.605.425</b>	<b>572.596.734.251</b>	<b>53.966.630.639</b>	<b>1.408.888.970.315</b>

# 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 38. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	13.721.132.363	(8.971.971.112)	13.721.132.363	(10.092.555.065)	4.749.161.251	3.628.577.298
- Cổ phiếu niêm yết	11.172.732.363	(8.189.070.312)	11.172.732.363	(9.099.088.465)	2.983.662.051	2.073.643.898
- Cổ phiếu chưa niêm yết	2.548.400.000	(782.900.800)	2.548.400.000	(993.466.600)	1.765.499.200	1.554.933.400
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	16.025.008.701	-	17.853.305.620	-	16.025.008.701	17.853.305.620
Cho các bên liên quan vay	11.854.361.269	-	11.854.361.269	-	11.854.361.269	11.854.361.269
Phải thu khách hàng	510.771.639.557	(67.048.154.057)	507.358.979.667	(69.631.014.438)	443.723.485.500	437.727.965.229
Phải thu khác	22.617.943.290	-	15.962.352.543	-	22.617.943.290	15.962.352.543
Tiền và các khoản tương đương tiền	79.840.291.971	-	387.005.702.458	-	79.840.291.971	387.005.702.458
<b>Tổng cộng</b>	<b>654.830.377.151</b>	<b>(76.020.125.169)</b>	<b>953.755.833.920</b>	<b>(79.723.569.503)</b>	<b>578.810.251.982</b>	<b>874.032.264.417</b>

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cuối năm	Dự phòng	Số cuối năm	Dự phòng		
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Các khoản vay và nợ	540.040.503.205	-	635.345.502.132	-	540.040.503.205	635.345.502.132
Phải trả người bán	518.100.598.212	-	466.539.347.549	-	518.100.598.212	466.539.347.549
Chi phí trích trước	158.998.272.831	-	246.034.682.018	-	158.998.272.831	246.034.682.018
Các khoản phải trả khác	71.237.465.525	-	60.969.438.616	-	71.237.465.525	60.969.438.616
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.288.376.839.773</b>	<b>-</b>	<b>1.408.888.970.315</b>	<b>-</b>	<b>1.288.376.839.773</b>	<b>1.408.888.970.315</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tổng Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản vay và nợ ngắn hạn, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ dài hạn được tạm thời ghi nhận bằng giá trị ghi sổ do các khoản nợ này phải chịu lãi suất thả nổi hàng năm;
- ▶ Giá trị hợp lý của các cổ phiếu niêm yết được xác định dựa trên giá giao dịch trên thị trường của các cổ phiếu này tại ngày lập báo cáo; và
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết được ghi nhận bằng giá gốc, do 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.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào vốn góp được ghi nhận bằng giá gốc, sau khi trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính.

**39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tổng Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty.



Người lập  
Hoàng Văn Hà



Kế toán trưởng  
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Hưng

Ngày 31 tháng 3 năm 2015