

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 60

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 Ngày cấp
đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh số

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 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;
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, 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 Tower, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, huyện 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
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

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	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2014
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2014

BAN KIỂM SOÁT

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 Nguyễn Tiến Long	Thành viên
Ông Trần Anh Hải	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 cho Tổng Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính của Tổng Công ty và các công ty con phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc 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 và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc 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 hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 60997101/16942603/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) và các công ty con được lập ngày 31 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Building a better
working world

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Thuyết minh số 18 và số 28.2 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 17 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.

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 CNDKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.750.935.749.439	1.852.542.880.609
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	86.013.931.045	399.752.481.358
111	1. Tiền		74.830.460.931	200.366.516.512
112	2. Các khoản tương đương tiền		11.183.470.114	199.385.964.846
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	16.603.522.520	15.482.938.567
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)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		673.608.800.678	577.917.884.325
131	1. Phải thu khách hàng	6	639.684.290.074	526.583.388.362
132	2. Trả trước cho người bán	7	129.960.962.851	155.689.460.038
135	3. Các khoản phải thu khác	8	29.658.689.339	23.212.877.790
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7,8,11	(125.695.141.586)	(127.567.841.865)
140	IV. Hàng tồn kho	9	847.132.309.798	720.758.083.096
141	1. Hàng tồn kho		847.165.876.798	720.791.650.096
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(33.567.000)	(33.567.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		127.577.185.398	138.631.493.263
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.205.730.445	358.286.179
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		36.719.484.136	20.226.277.082
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	2.311.766.605	22.835.908.437
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	87.340.204.212	95.211.021.565
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		433.575.487.495	371.814.587.788
220	I. Tài sản cố định		285.539.750.993	203.027.600.143
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	29.318.149.032	33.456.422.938
222	Nguyên giá		50.041.967.457	54.071.483.721
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.723.818.425)	(20.615.060.783)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	16.071.303.877	16.411.639.305
228	Nguyên giá		17.480.000.000	17.480.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.408.696.123)	(1.068.360.695)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	240.150.298.084	153.159.537.900
240	II. Bất động sản đầu tư	15	10.578.867.287	10.995.822.149
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)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	124.674.932.225	139.761.130.345
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	108.649.923.524	121.907.824.725
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	16.025.008.701	17.853.305.620
260	IV. Tài sản dài hạn khác		12.781.936.990	18.030.035.151
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	9.322.936.990	14.571.035.151
268	2. Tài sản dài hạn khác		3.459.000.000	3.459.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.184.511.236.934	2.224.357.468.397


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.645.123.687.016	1.713.375.707.056
310	I. Nợ ngắn hạn		1.463.797.638.460	1.648.589.517.475
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	341.153.105.519	573.534.608.069
312	2. Phải trả người bán	20	664.712.241.444	501.550.815.561
313	3. Người mua trả tiền trước	21	198.916.255.286	228.858.068.696
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	8.981.449.931	18.799.589.625
315	5. Phải trả người lao động		3.042.586.151	3.452.400.328
316	6. Chi phí phải trả	23	191.399.096.445	296.255.423.234
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	53.838.147.326	22.755.284.523
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.754.756.358	3.383.327.439
330	II. Nợ dài hạn		181.326.048.556	64.786.189.581
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	20.142.997.178	40.890.852.314
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	151.512.751.765	14.147.677.700
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	27	9.670.299.613	9.747.659.567
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		525.444.746.934	496.809.691.400
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	525.444.746.934	496.809.691.400
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		18.060.344.150	18.060.344.150
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		941.659.356	941.659.356
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		92.658.837.396	64.023.781.862
500	C. LỢI ÍCH CỎ ĐỒNG THIỂU SỐ	29	13.942.802.984	14.172.069.941
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.184.511.236.934	2.224.357.468.397

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



Người lập
Hoàng Văn Hà



Kế toán trưởng
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc
Nguyễn Hưng

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	30.1	377.924.565.942	1.539.384.725.752
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	377.924.565.942	1.539.384.725.752
11	4. Giá vốn hàng hóa và dịch vụ cung cấp	31	(318.336.878.420)	(1.380.539.435.163)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		59.587.687.522	158.845.290.589
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	4.150.483.361	25.749.099.464
22	7. Chi phí tài chính	32	(30.339.662.240)	(25.423.574.595)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.142.455.674)	(24.638.358.653)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(31.406.407.655)	(187.472.458.621)
30	10. Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		1.992.100.988	(28.301.643.163)
31	11. Thu nhập khác	33	40.451.033.221	181.372.429.523
32	12. Chi phí khác	33	(5.402.067.821)	(16.726.501.411)
40	13. Lợi nhuận khác	33	35.048.965.400	164.645.928.112
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết	17.1	323.960.971	1.734.817.800
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		37.365.027.359	138.079.102.749
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(8.959.238.782)	(27.581.184.834)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		28.405.788.577	110.497.917.915
61	Trong đó:			
62	Lãi thuộc về các cổ đông thiểu số	29	(229.266.957)	(703.823.080)
62	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	28.1	28.635.055.534	111.201.740.995
70	18. Lãi trên cổ phiếu	37		
	- Lãi cơ bản		1.087	4.220
	- Lãi suy giảm		1.087	4.220


Người lập
Hoàng Văn Hà


Kế toán trưởng
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc
Nguyễn Hưng

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		37.365.027.359	138.079.102.749
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		4.307.338.267	5.966.024.183
03	Các khoản dự phòng		(2.993.284.232)	164.026.377.390
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	30.3	(760.406.989)	(233.278.651)
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		3.472.819.662	(13.438.178.454)
	Lãi từ thanh lý tài sản	33	(8.425.164.067)	(7.009.760.951)
06	Chi phí lãi vay	32	24.142.455.674	24.638.358.653
	Hoàn nhập chi phí lãi phải trả	33	-	(160.164.845.753)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		57.108.785.674	151.863.799.166
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(77.517.239.142)	28.112.020.683
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(116.471.464.238)	509.566.628.398
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		38.828.604.736	(812.886.355.133)
12	Giảm chi phí trả trước		4.400.653.895	4.561.404.762
13	Tiền lãi vay đã trả		(48.663.471.038)	(50.265.501.833)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.1	(18.756.856.851)	(17.693.012.302)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.143.631.536)	(1.288.147.199)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(163.214.618.500)	(188.029.163.458)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(74.448.892.997)	(9.663.800.676)
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
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		3.466.232.604	14.486.499.761
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(55.566.849.004)	33.455.295.562
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được		598.047.955.834	1.228.044.870.256
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(693.003.783.192)	(1.493.756.009.758)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(13.735.579.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(94.955.827.358)	(279.446.718.602)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
50	Giảm tiền và tương đương tiền trong năm		(313.737.294.862)	(434.020.586.498)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		399.752.481.358	833.539.789.205
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.255.451)	233.278.651
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	86.013.931.045	399.752.481.358



Người lập
Hoàng Văn Hà



Kế toán trưởng
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc
Nguyễn Hưng

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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/ 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

Hoạt động chính 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 phòng tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, quận Cầu Giấy, 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
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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 221 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 243 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần CTX số 1	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, 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, quận Cầu Giấy, 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, thành phố Nha Trang, phường Phước Hòa, 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, thành phố Nha Trang, phường Phước Hòa, 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, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	► Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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 hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty và các công ty con là VNĐ.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 sản xuất kinh doanh 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, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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 lập 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 hợp nhất và các chi phí chung được phân bổ theo 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 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 hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn của các cổ đông vào các công ty con của Tổng Công ty được ghi nhận là tài sản cố định vô hình với nguyên giá được xác định dựa trên thỏa thuận góp vốn giữa các cổ đông.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	47 năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 - 35 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Mua tài sản

Tổng Công ty mua các công ty con sở hữu bất động sản hoặc các tài sản khác. Tại thời điểm mua, Tổng Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản/tài sản được mua. Cụ thể hơn, Tổng Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Các giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Tổng Công ty mua lại lợi ích của các cổ đông thiểu số trong một công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được mua được trình bày là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Tổng Công ty chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong một công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã bán được ghi nhận là một khoản lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tổng Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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 chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác có thể chuyển nhượng được trên thị trường 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, sửa đổi, bổ sung Thông tư số 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tổng Công ty và các công ty con được hơn 12 tháng tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc 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. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty và các công ty con (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 và các công ty con 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 hợp nhất.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con.

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 hợp nhất

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 và các công ty con 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

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

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng và hoàn thiện bất động sản; và

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

3.20 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng đã thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được khách hàng xác nhận trong năm thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.22 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 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 hợp nhất, 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 và các công ty con 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 có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tổng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất, 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, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tổng Công ty và các công ty con 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 có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty và các công ty con bao gồm các khoản vay và nợ phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.22 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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 hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tổng Công ty và các công ty con 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.

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	2.153.265.701	4.233.871.362
Tiền gửi ngân hàng	72.677.195.230	196.132.645.150
Các khoản tương đương tiền	11.183.470.114	199.385.964.846
TỔNG CỘNG	86.013.931.045	399.752.481.358

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 5,5%/năm.

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

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 các bên liên quan vay (Thuyết minh số 36)	11.854.361.269	11.854.361.269
TỔNG CỘNG	<u>25.575.493.632</u>	<u>25.575.493.632</u>
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
TỔNG CỘNG		<u>13.721.132.363</u>		<u>13.721.132.363</u>

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	623.470.903.772	508.157.093.446
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	16.213.386.302	18.426.294.916
TỔNG CỘNG	<u>639.684.290.074</u>	<u>526.583.388.362</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(72.630.197.185)	(74.502.897.464)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ các bên liên quan</i>	(16.014.512.620)	(18.416.503.201)
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ các đối tượng khác</i>	(56.615.684.565)	(56.086.394.263)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	74.502.897.464	7.750.905.256
Trích lập dự phòng trong năm	810.160.102	66.751.992.208
Hoàn nhập trong năm	<u>(2.682.860.381)</u>	<u>-</u>
Số dư cuối năm	<u>72.630.197.185</u>	<u>74.502.897.464</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	79.021.532.134	101.011.115.377
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	<u>50.939.430.717</u>	<u>54.678.344.661</u>
TỔNG CỘNG	<u>129.960.962.851</u>	<u>155.689.460.038</u>
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>	(17.807.467.938)	(17.807.467.938)
<i>Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi từ các đối tượng khác</i>	(10.863.660.400)	(10.863.660.400)

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 khoản tạm ứng thực hiện dự án	7.548.276.821	7.595.395.003
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
Phải thu khác	<u>5.036.913.518</u>	<u>4.514.983.787</u>
TỔNG CỘNG	<u>29.658.689.339</u>	<u>23.212.877.790</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	28.821.189.339	22.375.377.790
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	837.500.000	837.500.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.407.923.034)	(2.407.923.034)

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu căn hộ cao cấp Olalani tại Đà Nẵng	208.469.126.649	208.960.376.388
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản (i)	571.529.042.842	485.532.650.151
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng (ii)	46.840.752.730	24.837.268.530
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	1.361.764.986	1.403.938.666
Hàng hóa	13.474.439.591	57.416.361
Hàng đang đi đường	5.490.750.000	-
TỔNG CỘNG	<u>847.165.876.798</u>	<u>720.791.650.096</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(33.567.000)	(33.567.000)

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

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Tên dự án</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Toà nhà Tây Hồ Park View (*) (**)	120.649.979.157	118.277.212.920
Toà nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Champa Legend Resort & Spa (**)	122.637.147.786	105.316.586.729
Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex	90.630.459.632	90.025.998.422
Toà nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	86.363.422.864	82.034.388.429
Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam	84.297.116.228	71.097.047.005
Khách sạn quốc tế Đông Dương Sapa	63.267.009.757	1.851.667.682
Trung Kính Tower	-	7.503.773.415
Thủy điện Thác Ba	-	6.254.144.708
Các dự án khác	2.099.185.680	2.236.507.735
	1.584.721.738	935.323.106
TỔNG CỘNG	<u>571.529.042.842</u>	<u>485.532.650.151</u>

(*) Bao gồm trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Toà nhà Tây Hồ Park View là quyền thuê lô đất 2.758 m² được sử dụng để phát triển Dự án Toà nhà Tây Hồ Park View của Công ty TNHH Đầu tư C.T.L (“Công ty C.T.L”), một công ty con của Tổng Công ty, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 493800 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 3 năm 2007. Quyền thuê này có giá trị là 31.717.000.000 đồng và là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Công ty C.T.L. Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Văn bản số 5035/UBND-XD chấp thuận về nguyên tắc cho Công ty C.T.L điều chỉnh công năng của Dự án Toà nhà Tây Hồ Park View thành công trình nhà ở trung và cao cấp và các công trình phụ trợ. Theo đó, quyền sử dụng của lô đất nêu trên được chuyển đổi thành quyền sử dụng đất lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ493800.

(**) Ngoài ra, Tổng Công ty đã đánh giá việc mua Công ty C.T.L và Công ty Cổ phần Sum Lâm (là chủ đầu tư của Dự án Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa) được thực hiện trong năm 2009 là các giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, trong đó bao gồm tài sản là quyền thuê đất và các chi phí phát triển đất của Dự án Toà nhà Tây Hồ Park View và Dự án Champa Legend Resort & Spa tại ngày mua. Do đó, giá phí mua các công ty con này đã được phân bổ vào tài sản là quyền thuê đất và chi phí phát triển đất của Dự án Toà nhà Tây Hồ Park View và Dự án Champa Legend Resort & Spa với số tiền tương ứng là 59.283.000.000 đồng và 16.583.385.000 đồng.

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

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 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 khách sạn Mỹ Kinh	4.196.127.590	2.105.692.085
Công trình tại số 5 Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	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 công trình khác	9.226.464.882	7.712.265.859
TỔNG CỘNG	46.840.752.730	24.837.268.530

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu tiền đền bù hỗ trợ giải phóng mặt bằng	-	10.859.581.000
Thuế giá trị gia tăng phải thu	-	10.001.397.634
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.767.783.811	1.923.596.164
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 35.1)	314.406.699	-
Các khoản khác phải thu Nhà nước	229.576.095	51.333.639
TỔNG CỘNG	2.311.766.605	22.835.908.437

(*) 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	31.398.218.473	33.604.128.005
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai	55.811.985.739	61.471.070.870
Các tài sản ngắn hạn khác	130.000.000	135.822.690
TỔNG CỘNG	87.340.204.212	95.211.021.565
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng các khoản tạm ứng khó thu hồi</i>	<i>(21.985.893.029)</i>	<i>(21.985.893.029)</i>

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

B09-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc (i), (ii)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VNĐ
Nguyên giá:						
Số đầu năm	33.958.129.836	6.350.197.510	12.408.393.530	625.511.249	729.251.596	54.071.483.721
Mua trong năm	-	-	3.464.162.055	30.900.000	-	3.495.062.055
Thanh lý, nhượng bán	(6.428.800.000)	-	(1.095.778.319)	-	-	(7.524.578.319)
Số cuối năm	27.529.329.836	6.350.197.510	14.776.777.266	656.411.249	729.251.596	50.041.967.457
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	11.602.437.098	135.197.510	3.691.933.211	369.920.319	729.251.596	16.528.739.734
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	10.561.508.259	1.814.436.040	7.028.994.437	480.870.451	729.251.596	20.615.060.783
Khấu hao trong năm	1.282.491.509	703.033.320	1.525.050.261	71.592.188	-	3.582.167.278
Thanh lý, nhượng bán	(3.069.024.522)	-	(404.385.114)	-	-	(3.473.409.636)
Số cuối năm	8.774.975.246	2.517.469.360	8.149.659.584	552.462.639	729.251.596	20.723.818.425
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	23.396.621.577	4.535.761.470	5.379.399.093	144.640.798	-	33.456.422.938
Số cuối năm	18.754.354.590	3.832.728.150	6.627.117.682	103.948.610	-	29.318.149.032

(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 39, 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 trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

- (ii) Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Quyền sử dụng đất lâu dài	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	15.280.000.000	2.000.000.000	200.000.000	17.480.000.000
Số cuối năm	15.280.000.000	2.000.000.000	200.000.000	17.480.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	908.360.695	-	160.000.000	1.068.360.695
Khấu trừ trong năm	320.335.428	-	20.000.000	340.335.428
Số cuối năm	1.228.696.123	-	180.000.000	1.408.696.123
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	14.371.639.305	2.000.000.000	40.000.000	16.411.639.305
Số cuối năm	14.051.303.877	2.000.000.000	20.000.000	16.071.303.877

Quyền sử dụng đất bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất có thời hạn được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất với lô đất 7.102 m² sử dụng cho Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina ("Indochina"), một công ty con của Tổng Công ty, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai cấp ngày 4 tháng 8 năm 2011 với thời hạn thuê là 47 năm đến hết ngày 30 tháng 10 năm 2058. Quyền sử dụng đất này là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Indochina.
- ▶ Quyền sử dụng đất lâu dài đối với lô đất 150 m² tại tổ 7, thị trấn Sapa, huyện Sapa được sử dụng để phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 4 tháng 8 năm 2011. Quyền sử dụng đất này là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Công ty Indochina.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Các dự án	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort (*)	46.156.469.387	34.812.367.875
Công trình thủy điện La Ngâu (*)	49.554.585.858	43.985.132.459
Tòa nhà Nha Trang Complex	27.433.157.897	27.106.062.112
Trung tâm thương mại Kim Thành (*)	17.936.998.718	17.865.965.345
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa (*)	13.662.239.897	13.346.313.291
Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa (*)	85.266.705.345	15.989.458.882
Các dự án khác	140.140.982	54.237.936
TỔNG CỘNG	240.150.298.084	153.159.537.900

(*) Tổng Công ty đã đánh giá các giao dịch mua Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu và Công ty Cổ phần Sum Lâm (được thực hiện trong năm 2009), và mua Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina (được thực hiện trong năm 2011) là các giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, trong đó bao gồm tài sản là chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng của các dự án bất động sản/dự án thủy điện đang được các công ty này thực hiện tại ngày mua. Do đó, giá phí mua các công ty con này đã được phân bổ vào các tài sản là hàng tồn kho (Thuyết minh số 9) và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản/dự án thủy điện do các công ty con này đang thực hiện tại ngày mua, bao gồm: Dự án Công trình Thủy điện La Ngâu (của Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu), Dự án Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa (của Công ty Cổ phần Sum Lâm) và nhóm các dự án Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort, Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa và Trung tâm thương mại Kim Thành (của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina) với số tiền tương ứng là 4.141.999.999 đồng, 8.929.515.000 đồng và 33.000.000.000 đồng.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VNĐ		
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
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	14.497.670.767	1.325.696.427	15.823.367.194
Giá trị hao mòn lũy kế:			
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	4.360.702.290	883.797.617	5.244.499.907
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.288.784.057	707.038.092	10.995.822.149
Số cuối năm	10.136.968.477	441.898.810	10.578.867.287

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.

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 23,6 tỷ đồng (năm 2013: khoảng 27 tỷ đồng). Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay 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 và các công ty con.

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 phát triển các tài sản nêu trên 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.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	108.649.923.524	121.907.824.725
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	16.025.008.701	17.853.305.620
TỔNG CỘNG	<u>124.674.932.225</u>	<u>139.761.130.345</u>

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Tỷ lệ góp vốn thực tế</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ góp vốn thực tế</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27%	27%	27%	27%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	20%	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20%	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn (*)	-	-	20,54%	20,54%
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28%	28%	28%	28%
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	27%	27%	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	45%	40%	45%	40%

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

	Giá trị đầu tư		Phần lỹ, ké lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua		Thanh lý khoản đầu tư	Đơn vị tính: VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		
					Giá trị ghi số	
			Phần lỹ nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết trong năm	Cổ tức được chia	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000	(5.256.820)	-	672.345.799	1.672.345.799
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	2.700.000.000	2.700.000.000	(44.076.047)	-	(745.941.067)	1.954.058.933
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sân xuất Cấu kiện Constrexim	1.800.000.000	1.800.000.000	-	-	469.799.814	2.269.799.814
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	1.200.000.000	1.200.000.000	1.230.000	-	12.606.318	1.211.376.318
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	688.569.674	5.688.569.674
Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn	-	7.560.000.000	449.238.480	-	(13.581.862.172)	13.132.623.692
Công ty Cổ phần Đức Tân Long Constrexim	18.433.412.413	18.433.412.413	-	-	(18.433.412.413)	-
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	8.129.410.000	8.129.410.000	-	-	(8.129.410.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	3.000.000.000	4.968.215	-	308.796.445	3.303.828.230
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	1.000.000.000	(82.142.857)	-	(221.253.459)	860.889.398
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	91.765.000.000	91.765.000.000	-	-	-	91.765.000.000
TỔNG CỘNG	134.027.822.413	141.587.822.413	323.960.971	(25.377.898.889)	(13.581.862.172)	108.649.923.524

(*) Trong năm, Tổng Công ty đã chuyển nhượng 756.000 cổ phần năm 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 5.232.770.000 đồng).

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

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	3,44%	549.950.000	3,44%
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	272.865.620	4,70%	272.865.620	4,70%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	5,90%	625.000.000	0,89%
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	5,00%	450.000.000	5,00%
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 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 6	690.000.000	7,04%	690.000.000	7,04%
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	5,00%	500.000.000	5,00%
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 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 số 1	3.412.110.000	11,37%	3.412.110.000	11,37%
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	1.920.000.000	12,00%	1.920.000.000	12,00%
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	979.383.081	5,00%	2.807.680.000	12,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	2,00%	400.000.000	2,00%
TỔNG CỘNG	16.025.008.701		17.853.305.620	

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 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.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Giá trị lợi thế doanh nghiệp góp vốn của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà nước (*)	3.337.500.000	4.537.500.000
Công cụ, dụng cụ	1.359.117.253	2.452.042.903
Chi phí thiết bị và sửa chữa lớn văn phòng	2.814.510.403	4.051.705.691
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.811.809.334	3.529.786.557
TỔNG CỘNG	9.322.936.990	14.571.035.151

(*) 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 Tổng 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 28.2).

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

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng	328.195.876.519	573.534.608.069
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26)	12.957.229.000	-
TỔNG CỘNG	<u>341.153.105.519</u>	<u>573.534.608.069</u>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng bằng VNĐ như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<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	31.962.101.797	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
TỔNG CỘNG	<u>328.195.876.519</u>			

20. 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	383.726.740.706	209.780.709.724
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	280.985.500.738	291.770.105.837
TỔNG CỘNG	<u>664.712.241.444</u>	<u>501.550.815.561</u>

21. 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 (*)	198.916.255.286	228.747.120.087
Các bên liên quan trả tiền trước	-	110.948.609
TỔNG CỘNG	<u>198.916.255.286</u>	<u>228.858.068.696</u>

(*) 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 (Đà Nẵng) với số tiền là 92,8 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 96,8 tỷ đồng).

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

22. 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 35.1)	8.733.903.285	18.237.189.726
Thuế giá trị gia tăng (*)	25.163.502	340.556.327
Thuế thu nhập cá nhân	10.968.991	30.820.015
Các khoản thuế và các khoản phải nộp khác	211.414.153	191.023.557
TỔNG CỘNG	8.981.449.931	18.799.589.625

(*) 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.

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	75.629.466.288	163.315.753.542
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước thành phố Phan Thiết	17.461.288.448	35.855.851.487
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng nhà số 1&5, đường Lê Duẩn, thành phố Hà Nội	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	2.710.103.668
Chi phí phải trả khác	3.085.433.474	5.648.058.423
TỔNG CỘNG	191.399.096.445	296.255.423.234

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

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả SCIC liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác	23.017.807.009	-
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.795.072.557	5.590.298.257
Khoản vay không chịu lãi từ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	9.500.000.000	9.500.000.000
Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	2.100.000.000	2.100.000.000
Các khoản phải trả khác	16.425.267.760	5.564.986.266
TỔNG CỘNG	53.838.147.326	22.755.284.523
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>9.667.266.251</i>	<i>9.667.266.251</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>44.170.881.075</i>	<i>13.088.018.272</i>

25. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (*)	-	23.017.807.009
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	19.071.097.803	16.801.145.930
Trợ cấp thôi việc phải trả	1.071.899.375	1.071.899.375
TỔNG CỘNG	20.142.997.178	40.890.852.314

(*) 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-TCĐN 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. 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 hợp nhất 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)

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

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

(*) 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 khế 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%.

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:

- ▶ Các quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Indochina đối với hai mảnh đất có diện tích tương ứng là 150 m² và 7.102 m² để xây dựng 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 m² đất để xây dựng dự án bất động sản của công ty con này.

27. 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/HIN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế)/ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VNĐ
Năm trước							
Số đầu năm	263.538.000.000	200.809.046	18.060.344.150	941.659.356	4.796.179.807	(47.177.959.133)	240.359.033.226
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	111.201.740.995	111.201.740.995
- Tăng khác (Thuyết minh số 25)	-	145.248.917.179	-	-	-	-	145.248.917.179
Số cuối năm	263.538.000.000	145.449.726.225	18.060.344.150	941.659.356	4.796.179.807	64.023.781.862	496.809.691.400
Năm nay							
Số đầu năm	263.538.000.000	145.449.726.225	18.060.344.150	941.659.356	4.796.179.807	64.023.781.862	496.809.691.400
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	28.635.055.534	28.635.055.534
Số cuối năm	263.538.000.000	145.449.726.225	18.060.344.150	941.659.356	4.796.179.807	92.658.837.396	525.444.746.934

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<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	117.380.000.000	117.380.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	146.163.000.000	146.163.000.000	146.158.000.000	146.158.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225
TỔNG CỘNG	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225

(*) 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 là giá trị lợi thế doanh nghiệp với số tiền là 9.000.000.000 đồng như được trình bày tại Thuyết minh số 18. 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.

28.3 Cổ phiếu

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26.353.800	26.353.800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn	26.353.800	26.353.800
<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).

29. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	14.172.069.941	19.975.893.021
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do chuyển nhượng lại cổ phần cho Tổng Công ty	-	(5.100.000.000)
Lỗ trong năm thuộc về cổ đông thiểu số	(229.266.957)	(703.823.080)
Số cuối năm	13.942.802.984	14.172.069.941

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	377.924.565.942	1.539.384.725.752
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	197.545.616.522	403.293.461.633
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.757.476.805	1.125.167.783.850
Doanh thu cho thuê	8.692.142.075	7.497.797.825
Doanh thu bán hàng hóa	165.692.072.764	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.237.257.776	3.425.682.444
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>377.924.565.942</u>	<u>1.539.384.725.752</u>

30.2 Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng 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	<u>76.199.042.384</u>	<u>328.370.869.417</u>
TỔNG CỘNG	<u>197.545.616.522</u>	<u>403.293.461.633</u>
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán	519.845.497.624	1.009.903.016.639

30.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	3.026.310.742	12.782.712.397
Cổ tức, lợi nhuận được chia	336.164.503	655.466.057
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
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.938.672.864
TỔNG CỘNG	<u>4.150.483.361</u>	<u>25.749.099.464</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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	170.410.165.321	399.977.480.003
Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	1.775.149.411	942.768.852.940
Điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng theo quyết toán đầu tư dự án	(26.570.094.622)	-
Điều chỉnh giảm giá tài sản đầu tư	-	32.703.069.712
Giá vốn hàng hóa đã bán	164.842.203.316	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	3.168.504.212	2.290.141.182
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	4.710.950.782	2.799.891.326
TỔNG CỘNG	318.336.878.420	1.380.539.435.163

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	24.142.455.674	24.638.358.653
Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn	6.021.862.172	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư khác	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	(1.120.583.953)	(446.930.298)
Chi phí tài chính khác	-	1.041.648.169
TỔNG CỘNG	30.339.662.240	25.423.574.595

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	40.451.033.221	181.372.429.523
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	-
Tiền thu về từ thanh lý tài sản	12.300.000.000	17.501.572.728
Phí bảo lãnh, tiền điện	-	949.201.118
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	3.862.584.627	1.538.200.419
Chi phí khác	5.402.067.821	16.726.501.411
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	3.874.835.933	10.491.811.777
Các khoản phạt	-	14.827.819
Phí bảo lãnh, tiền điện chi trả hộ	-	949.201.118
Chi phí khác	1.527.231.888	5.270.660.697
GIÁ TRỊ THUẦN	35.048.965.400	164.645.928.112

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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	165.635.402.061	3.908.066.297
Chi phí nhân công	19.996.634.701	37.686.344.187
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.307.338.267	5.966.024.183
Chi phí dịch vụ mua ngoài	155.207.004.929	1.252.590.624.668
Chi phí khác	34.936.568.357	293.284.409.044
TỔNG CỘNG	<u>380.082.948.315</u>	<u>1.593.435.468.379</u>

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con, ngoại trừ Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim, Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina và Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu, trong năm hiện tại là 22% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho các công ty con gồm Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim, Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina và Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu là 20% lợi nhuận chịu thuế theo Nghị định 92/2013/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 13 tháng 8 năm 2013.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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>
Lợi nhuận trước thuế	37.365.027.359	138.079.102.749
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Điều chỉnh giảm giá trị hàng tồn kho	-	32.703.069.712
Lỗi thanh lý khoản đầu tư vào TDC	6.021.862.172	-
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ công cụ dụng cụ ngoài định mức	929.850.781	2.149.398.405
Phạt hành chính và các chi phí không được khấu trừ khác	191.105.720	11.546.635.708
Chi phí dự phòng phạt thuế đã trích thừa năm trước	(2.261.294.768)	-
Cổ tức ghi nhận vào thu nhập tài chính trong năm	(336.164.503)	(895.466.057)
Các khoản lãi từ các công ty liên kết	(323.960.971)	(1.734.817.800)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(646.880.057)	(233.278.651)
Điều chỉnh/(ghi nhận) lợi nhuận chưa thực hiện	-	(15.695.691.553)
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	(955.179.063)	(14.569.852.242)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	39.984.366.670	151.349.100.271
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	<i>19.373.685.401</i>	<i>110.302.184.833</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>22.976.180.225</i>	<i>49.168.282.029</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác tại công ty con</i>	<i>(2.365.498.956)</i>	<i>(8.121.366.591)</i>
Lỗ năm trước chuyển sang	(988.041.723)	(49.140.364.463)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	38.996.324.947	102.208.735.808
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	<i>19.373.685.401</i>	<i>110.302.184.833</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>21.988.138.502</i>	<i>27.917.566</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác tại công ty con</i>	<i>(2.365.498.956)</i>	<i>(8.121.366.591)</i>
Chi phí thuế TNDN ước tính	9.099.372.147	27.581.184.834
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(140.133.365)	-
Chi phí thuế TNDN ước tính sau điều chỉnh	8.959.238.782	27.581.184.834
Thuế TNDN phải trả đầu năm	18.237.189.726	27.209.071.736
Tạm trích thuế TNDN ước tính trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	6.859.480	342.032.954
Điều chỉnh khác	-	1.524.576
Cần trừ thuế TNDN tạm tính của hoạt động bất động sản	(26.934.551)	(19.203.612.072)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(18.756.856.851)	(17.693.012.302)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	8.419.496.586	18.237.189.726
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 22)</i>	<i>8.733.903.285</i>	<i>18.237.189.726</i>
<i>Thuế TNDN trả trước cuối năm (Thuyết minh số 10)</i>	<i>(314.406.699)</i>	<i>-</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác với tổng giá trị là 15.094.845.271VNĐ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 14.702.530.524 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	(1)	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014	Không được chuyển lỗ	Đơn vị tính: VNĐ
						Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014
2011	2016	(1)	(25.004.338.832)	22.235.076.410	-	(2.769.262.422)
2012	2017	(1)	(16.599.947.234)	13.776.087.446	-	(2.823.859.788)
2013	2018	(1)	(8.121.366.591)	-	(985.142.486)	(7.136.224.105)
2014	2019	(1)	(2.365.498.956)	-	-	(2.365.498.956)
TỔNG CỘNG			(52.091.151.613)	36.011.163.856	(985.142.486)	(15.094.845.271)

(1) Lỗ thuế ước tính theo kê khai của Tổng Công ty và các công ty con chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế.

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
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 hợp đồng xây dựng	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 hợp đồng xây dựng	2.153.369.534
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (CONFITECH)	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi tạm ứng giá trị công trình	8.727.272.728
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	961.657.159
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	4.236.463.703

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm (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 tiền</i>
Công ty Cổ phần 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 Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	39.793.300.885
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	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	Thanh toán hợp đồng xây dựng	4.378.201.203
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	4.055.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	12.751.875.615
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	3.288.710.376
		Bù trừ công nợ	5.522.041.052
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	12.074.145.756
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	8.909.226.702
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	7.343.555.883
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	1.772.591.890

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

Tổng Công ty và các công ty con cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngoài các khoản phải trả Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC, một cổ đông lớn của Tổng Công ty, quản lý như được trình bày tại Thuyết minh số 24, 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>
<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</i>			
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 Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay (*)	208.971.219
			11.854.361.269

(*) Các khoản cho các bên liên quan vay 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 khác khoản cho vay.

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 Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu phí bảo lãnh các công trình	45.587.656
Công ty Cổ phần Constrexim – Meco	Cùng chủ đầu tư	Doanh thu cho thuê văn phòng	137.589.870
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	Cùng chủ đầu tư	Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.696.156
			16.213.386.302

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. 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>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
<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 và Xuất nhập khẩu 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
			<u>50.939.430.717</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
<i>(Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu trả hộ vốn góp vào Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	597.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	240.000.000
			<u>837.500.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. 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>
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 20)</i>			
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	(51.504.002.697)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(1.731.205.244)
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(2.110.628.167)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(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	(1.100.355.049)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(49.277.005.522)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(5.164.416.214)
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(11.289.392.572)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(15.650.869.661)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(507.450.454)
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(48.077.462.767)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(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	(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	(23.645.737.733)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (Confitech)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(30.884.073.605)
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(2.823.532.147)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(4.668.477.094)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(8.091.859.664)
			<u>(280.985.500.738)</u>
<i>Phải trả khác (Thuyết minh số 24)</i>			
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)
			<u>(9.667.266.251)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 của Tổng Công ty:

	<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
TỔNG CỘNG	1.506.156.600	1.562.588.000

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.635.055.534	111.201.740.995
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	28.635.055.534	111.201.740.995
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.353.800	26.353.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	26.353.800	26.353.800

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc niên độ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất.

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

B09-DN/HN

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động thương mại và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VNĐ
Doanh thu thuần	2.757.476.805	261.202.004.151	182.098.961.488	(68.133.876.502)	377.924.565.942	
Kết quả						
Lợi nhuận trước thuế	20.136.726.255	13.335.200.443	8.635.822.799	(4.742.722.138)	37.365.027.359	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(4.262.514.039)	(3.196.666.040)	(1.500.058.703)	-	(8.959.238.782)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15.874.212.216	10.138.534.403	7.135.764.096	(4.742.722.138)	28.405.788.577	
Tài sản và nợ phải trả						
Tổng tài sản						2.184.511.236.934
Tài sản bộ phận	1.311.467.535.652	485.353.477.976	217.482.679.168	(129.462.560.445)	1.884.841.132.351	
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	299.670.104.583	
Tổng nợ phải trả						1.645.123.687.016
Nợ phải trả bộ phận	929.834.539.735	598.438.110.665	187.933.367.005	(129.875.181.285)	1.586.330.836.120	
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	58.792.850.896	

Trong năm 2014, Tổng Công ty và các công ty con có thực hiện thêm các hoạt động kinh doanh thương mại là mua bán thép và xuất khẩu gạo.

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

B09-DN/HN

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Cung cấp hàng hóa, dịch vụ và hoạt động khác	Đơn vị tính: VNĐ
Doanh thu thuần	1.125.167.783.850	403.293.461.633	10.923.480.269	1.539.384.725.752
Kết quả				
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	84.945.113.602	41.872.242.310	226.632.384	127.043.988.296
Thu nhập không phân bổ	-	-	-	11.035.114.453
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	138.079.102.749
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(27.575.546.208)	-	(5.638.626)	(27.581.184.834)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	-	-	-	110.497.917.915
Tài sản và nợ phải trả				
Tổng tài sản				2.224.357.468.397
Tài sản bộ phận	1.074.029.381.435	442.138.209.166	82.020.872.433	1.598.188.463.034
Tài sản không phân bổ (i)				626.169.005.363
Tổng nợ phải trả				1.713.375.707.056
Nợ phải trả bộ phận	1.052.220.836.197	594.377.086.433	7.449.007.329	1.654.046.929.959
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				59.328.777.097

(i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.

(ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa, phải trả người lao động, quỹ khen thưởng, phúc lợi, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.

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

39. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ 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 và các công ty con có các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng với giá trị khoảng 103 tỷ đồng.

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

Theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, diện tích tầng 1 các tòa nhà cao tầng trong Khu Đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thống nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định.

Cam kết 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
TỔNG CỘNG	<u>115.503.843.787</u>

Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đến 1 năm	3.326.026.224	4.513.509.965
Trên 1 – 5 năm	3.053.909.486	11.129.870.674
TỔNG CỘNG	<u>6.379.935.710</u>	<u>15.643.380.639</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	7.209.685.739	7.101.985.421
Trên 1 – 5 năm	7.847.780.156	17.456.508.674
Trên 5 năm	10.725.000.000	11.505.000.000
TỔNG CỘNG	<u>25.782.465.895</u>	<u>36.063.494.095</u>

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

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

Các cam kết về khoản phải trả tiền thuê đất

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina và Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm, hai công ty con của Tổng Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	934.271.250	934.271.250
Trên 1 – 5 năm	3.737.085.000	3.737.085.000
Trên 5 năm	39.160.043.435	40.094.314.685
TỔNG CỘNG	43.831.399.685	44.765.670.935

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 12, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan Nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty, nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất.

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

40. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con. Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, cho vay, đầu tư cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tổng Công ty và các công ty con. Tổng Công ty và các công ty con không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con. Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ có lãi suất thả nổi.

Tổng Công ty và các công ty con quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính và để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty và các công ty con và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Tổng Công ty và các công ty con 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.

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

40. 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 và các công ty con như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Năm nay		
VNĐ	310	(15.268.177.066)
VNĐ	(310)	15.268.177.066
Năm trước		
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 và các công ty con không chịu rủi ro ngoại tệ do không thực hiện các hoạt động kinh doanh bằng ngoại tệ trong năm hiện tại.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị 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 và các công ty con 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 và thương mại. Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

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

40. 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 và các công ty con 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 và các công ty con quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tổng Công ty và các công ty con có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Đối với các khách hàng lớn, Tổng Công ty và các công ty con thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tổng Công ty và các công ty con tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng.

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 và các công ty con thông 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 các khối lượng xây lắp được Tổng Công ty và các công ty con 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 72,6 tỷ đồng (xem Thuyết minh số 6).

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại Thuyết minh số 8, Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến 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 là 2,4 tỷ đồng.

Tiền gửi ngân hàng

Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con theo chính sách của Tổng Công ty và các công ty con. Rủi ro tín dụng tối đa của Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 các công ty con và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

40. 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 và các công ty con dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Các khoản vay và nợ	-	341.153.105.519	151.512.751.765	492.665.857.284
Phải trả người bán	664.712.241.444	-	-	664.712.241.444
Chi phí phải trả	151.249.965.077	-	-	151.249.965.077
Các khoản phải trả khác	53.720.365.426	-	19.071.097.803	72.791.463.229
	<u>869.682.571.947</u>	<u>341.153.105.519</u>	<u>170.583.849.568</u>	<u>1.381.419.527.034</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	-	573.534.608.069	14.147.677.700	587.682.285.769
Phải trả người bán	501.550.815.561	-	-	501.550.815.561
Chi phí phải trả	232.526.643.284	-	-	232.526.643.284
Các khoản phải trả khác	22.755.284.523	-	39.818.952.939	62.574.237.462
	<u>756.832.743.368</u>	<u>573.534.608.069</u>	<u>53.966.630.639</u>	<u>1.384.333.982.076</u>

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

41. 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 hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

	Giá trị ghi sổ				Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Tài sản tài chính						
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 dài hạn khác	16.025.008.701	-	17.853.305.620	-	16.025.008.701	17.853.305.620
Các khoản cho vay	11.854.361.269	-	11.854.361.269	-	11.854.361.269	11.854.361.269
Phải thu khách hàng	639.684.290.074	(72.630.197.185)	526.583.388.362	(74.502.897.464)	567.054.092.889	452.080.490.898
Phải thu khác	29.658.689.339	(2.407.923.034)	23.212.877.790	(2.407.923.034)	27.250.766.305	20.804.954.756
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.013.931.045	-	399.752.481.358	-	86.013.931.045	399.752.481.358
Tổng cộng	796.957.412.791	(84.010.091.331)	992.977.546.762	(87.003.375.563)	712.947.321.460	905.974.171.199
					Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Nợ phải trả tài chính						
Các khoản vay và nợ	492.665.857.284		587.682.285.769		492.665.857.284	587.682.285.769
Phải trả khách hàng	664.712.241.444		501.550.815.561		664.712.241.444	501.550.815.561
Chi phí trích trước	151.249.965.077		232.526.643.284		151.249.965.077	232.526.643.284
Các khoản phải trả khác	72.791.463.229		62.574.237.462		72.791.463.229	62.574.237.462
Tổng cộng	1.381.419.527.034		1.384.333.982.076		1.381.419.527.034	1.384.333.982.076

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

41. 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 và các công ty con 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; và
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản 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.
- ▶ 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.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ 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 hợp nhất 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