


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

1. Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
 2. Mã chứng khoán: **CTX**
 3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 36 - Tòa nhà Keangnam Landmark 72, Đường Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội
 4. Điện thoại : (04) 6281.2000 Fax: (04) 3782.0176
 5. Người thực hiện công bố thông tin:
Ông: Trần Anh Hải Chức vụ: Kế toán trưởng
 6. Nội dung thông tin công bố:
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý IV năm 2016 của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 20/01/2016 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
 7. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 06/01/2017 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>
- Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung thông tin công bố.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

(*) Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính Q4/2016.

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



**KẾ TOÁN TRƯỞNG
TRẦN ANH HẢI**



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

Báo cáo tài chính Công ty Mẹ quý 4/2016

MỤC LỤC	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh Báo cáo tài chính	7 - 22

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được chuyển đổi (cổ phần hóa) theo Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103017485 lần đầu ngày 25/05/2007, thay đổi lần thứ tám ngày 15/03/2016 – số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0100109441 .

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

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Lanmark Tower 72, Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm - Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hưng	Ủy viên
Ông Trần Khanh	Ủy viên – Bổ nhiệm ngày 02/02/2016
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Ủy viên – Bổ nhiệm ngày 02/02/2016
Ông Lý Quốc Hùng	Ủy viên – Bổ nhiệm ngày 02/02/2016

Ban Kiểm soát

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Anh Tú	Ủy viên - Bổ nhiệm ngày 02/02/2016
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên - Bổ nhiệm ngày 02/02/2016

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

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	-Bổ nhiệm ngày 04/03/2016
Ông Nguyễn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	- Bổ nhiệm ngày 04/03/2016
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	- Bổ nhiệm ngày 22/12/2015
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	- Bổ nhiệm ngày 18/01/2016
Ông Đinh Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	- Bổ nhiệm ngày 12/04/2016
Ông Nguyễn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	- Miễn nhiệm ngày 11/01/2017
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	- Bổ nhiệm ngày 12/05/2016

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 03 đến trang 22 kèm theo.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty từ ngày 01/01/2016 đến ngày 04/03/2016 là Ông Nguyễn Hưng và từ ngày 05/03/2016 là Ông Phan Minh Tuấn, Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường ngày 02 tháng 02 năm 2016;

Ông Phan Minh Tuấn đã có giấy ủy quyền số 10/UQ-CTX-BTGD ngày 30/03/2016 về việc ký ủy quyền báo cáo tài chính năm, quý cho Ông Đỗ Quốc Việt – Phó Tổng giám đốc.



Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1,326,410,538,482	1,349,163,702,388
I- Tiền	110	1	22,956,727,524	13,139,206,026
1. Tiền	111		22,956,727,524	13,139,206,026
II- Các khoản ĐTTTC ngắn hạn	120	2	290,400,747,096	21,508,704,763
1 Các khoản đầu tư	121		1,830,703,384	11,472,693,051
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1,483,324,800)	(9,017,356,800)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	112		290,053,368,512	19,053,368,512
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		484,183,790,188	573,826,361,364
1 Phải thu khách hàng	131		375,820,069,922	459,088,863,718
2 Trả trước cho người bán	132		150,875,851,787	130,013,631,612
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5 Phải thu ngắn hạn khác	136	3	75,041,323,565	102,356,959,458
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(117,553,455,086)	(117,633,093,424)
IV- Hàng tồn kho	140		389,089,344,529	696,124,025,016
1. Hàng tồn kho	141	4	389,089,344,529	696,124,025,016
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		139,779,929,145	44,565,405,219
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	41,209,648
2 Thuê GTGT được khấu trừ	152		12,123,957,899	42,587,430,376
3 Thuế và các khoản khác phải thu NN	153		-	1,936,765,195
4 Tài sản ngắn hạn khác	155		127,655,971,246	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		700,475,100,368	777,458,215,674
I Các khoản phải thu dài hạn	210		3,050,141	4,584,800,000
4 Phải thu dài hạn khác	215		3,050,141	4,584,800,000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II Tài sản cố định	220		16,658,334,698	20,550,482,864
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	16,658,334,698	20,550,482,864
- Nguyên giá	222		32,354,847,502	35,841,630,153
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,696,512,804)	(15,291,147,289)
III. Bất động sản đầu tư	230	7	8,926,584,181	9,708,535,859
1. Nguyên giá	231		15,823,367,194	15,823,367,194
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6,896,783,013)	(6,114,831,335)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	5	780,504,765	9,696,303,730
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	241			
2 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	242		780,504,765	9,696,303,730
V Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	2	671,240,337,115	729,454,902,450
1 Đầu tư vào công ty con	251		649,244,826,853	623,793,352,876
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		32,933,412,413	124,698,412,413
3 Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		13,612,898,701	15,525,008,701
4 Dự phòng giảm giá ĐTTTC dài hạn	254		(24,550,800,852)	(34,561,871,540)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI Tài sản dài hạn khác	260		2,866,289,468	3,463,190,771
1 Chi phí trả trước	261	8	2,866,289,468	3,463,190,771
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2,026,885,638,850	2,126,621,918,062

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1,483,773,576,193	1,584,198,532,016
I- Nợ ngắn hạn	310		1,215,372,745,563	1,439,694,397,504
1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	9	323,843,751,836	319,843,751,836
2 Phải trả người bán ngắn hạn	312		584,338,693,951	459,408,039,872
3 Người mua trả tiền trước	313		42,442,932,584	433,839,475,121
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	10	7,981,432,244	5,980,004,472
5 Phải trả người lao động	315		1,987,749,111	837,416,115
6 Chi phí phải trả ngắn hạn	316	11	125,964,838,112	124,749,831,311
9 Phải trả ngắn hạn khác	320	12	128,780,991,287	94,367,422,339
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			-
11 Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		32,356,438	668,456,438
II- Nợ dài hạn	330		268,400,830,630	144,504,134,512
5 Doanh thu chưa thực hiện	335	13	9,520,882,891	9,592,939,661
6 Phải trả dài hạn khác	336		-	-
7 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337	9	258,879,947,739	134,911,194,851
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		543,112,062,657	542,423,386,046
I- Vốn chủ sở hữu	410	14	543,112,062,657	542,423,386,046
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		263,538,000,000	263,538,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		145,449,726,225	145,449,726,225
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		18,897,367,124	18,897,367,124
11 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4,796,179,807	4,796,179,807
12 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		110,430,789,501	109,742,112,890
12a LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		109,742,112,890	109,742,112,890
12b LNST chưa PP kỳ này	421b		688,676,611	-
13 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2,026,885,638,850	2,126,621,918,062

Lập biểu



Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng



Trần Anh Hải

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017
T.U. QUỐC TÔNG GIÁM ĐỐC
 Phó Tổng Giám đốc



Đỗ Quốc Việt

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Quý 4/2016

CHỈ TIÊU	Quý 4/2016	Quý 4/2015	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	391,877,727,200	122,360,404,459	569,226,634,685	311,269,921,000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu			-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	391,877,727,200	122,360,404,459	569,226,634,685	311,269,921,000
4. Giá vốn hàng bán	331,810,029,426	115,684,694,703	504,363,539,324	283,969,171,302
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	60,067,697,774	6,675,709,756	64,863,095,361	27,300,749,698
6. Doanh thu hoạt động tài chính	73,780,522,491	2,900,922,603	75,929,681,668	5,300,221,395
7. Chi phí tài chính	88,794,601,044	2,687,328,226	101,382,280,118	12,959,492,883
8. Chi phí bán hàng	-	-	-	8,363,636
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1,484,978,736)	4,370,094,412	12,955,380,133	19,582,802,084
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	46,538,597,957	2,519,209,721	26,455,116,778	50,312,490
11. Thu nhập khác	1,272,727,273	104,010,866	1,407,727,273	-
12. Chi phí khác	23,054,232,114	107,571,656	26,903,703,417	26,608,987,607
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	(21,781,504,841)	(3,560,790)	(25,495,976,144)	941,951,518
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	24,757,093,116	2,515,648,931	959,140,634	25,667,036,089
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1,024,433,107	2,222,537,865	5,739,680,125
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1,952,073,842)	-	(1,952,073,842)	386,332,115
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	26,709,166,958	1,491,215,824	688,676,611	19,591,336,339
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				

Lập biểu



Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng



Trần Anh Hải

Hà Nội, ngày 20, tháng 01 năm 2017

T. U. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC
 Phó Tổng Giám đốc



Đỗ Quốc Việt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Quý 4/2016

Mã số	Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
		31-12-2016 VND	31-12-2015 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	24,757,093,116	2,515,648,931
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
2	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	(426,776,140)	2,434,834,884
3	Các khoản dự phòng	(15,803,145,564)	(7,894,824,022)
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	-
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	-	(1,748,902,017)
6	Lãi từ thanh lý TSCĐ		
7	Chi phí lãi vay	1,933,384,519	3,824,130,640
8	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	10,460,555,931	(869,111,584)
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	24,606,304,379	143,213,903,940
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	193,749,138,207	69,977,724,666
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(79,202,405,050)	(214,529,382,692)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	344,839,681	3,242,970,075
13	Tiền lãi vay đã trả	(1,933,384,519)	(6,007,126,587)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	(8,893,458,612)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	148,025,048,629	(13,864,480,794)
II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	39,336,256,174	(75,754,444,995)
22	Tiền thu do t/lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	-	-
23	Tiền chi cho vay (gửi ngân hàng), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(290,000,000,000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	-	500,000,000
26	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về	(9,029,175,953)	(128,240,360,940)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đvị khác/bán cty con	91,764,899,000	28,479,273,621
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	-	612,099,603
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(167,928,020,779)	(174,403,432,711)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	25,285,568,000	259,133,933,121
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(246,065,100)	(118,410,742,738)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	25,039,502,900	140,723,190,383
50	Tăng/(giảm) tiền thuần trong kỳ	5,136,530,750	(47,544,723,122)
60	Tiền [và tương đương tiền] đầu kỳ	17,820,196,774	69,556,821,857
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	Tiền [và tương đương tiền] cuối kỳ	22,956,727,524	22,012,098,735

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

Lập biểu



Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng



Trần Anh Hải

T.Ư. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC
Phó Tổng Giám đốc



Đỗ Quốc Việt

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được chuyển đổi (cổ phần hóa) theo Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103017485 lần đầu ngày 25/05/2007, thay đổi lần thứ 8 ngày 15/03/2016 – số đăng ký kinh doanh 0100109441.

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

Hiện nay trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Lanmark Tower 72, Phạm Hùng, Mễ trì, Từ Liêm - Hà Nội.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan khác tại Việt Nam.

Cơ sở tổng hợp báo cáo

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam, CN Constrexim Hải dương, Công ty XL số 5.

Kỳ kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Tiền và tương đương tiền

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Chi phí đi vay

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

Ngoại tệ

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

Thuế

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1,282,850,362	1,435,155,217
Tiền gửi ngân hàng	21,673,877,162	11,704,050,809
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	290,053,368,512	19,053,368,512
Tổng	<u>313,010,096,036</u>	<u>32,192,574,538</u>
<i>(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn < 1 năm</i>		

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Chứng khoán kinh doanh	1,830,703,384	11,472,693,051
Các khoản cho vay các bên liên quan		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	695,791,137,967	764,016,773,990
Đầu tư vào công ty con	649,244,826,853	623,793,352,876
Đầu tư vào Cty liên doanh, liên kết	32,933,412,413	124,698,412,413
Đầu tư vào đơn vị khác	13,612,898,701	15,525,008,701
Tổng	<u>697,621,841,351</u>	<u>775,489,467,041</u>

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đầu tư vào công ty con

<i>Tên đơn vị</i>	31/12/2016		01/01/2016	
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ %</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ %</i>
Công ty con sản xuất kinh doanh	21,580,000,000		21,580,000,000	
Công ty CP CTX số 1	20,580,000,000	98%	20,580,000,000	98%
Công ty TNHH MTV Quản lý BĐS	1,000,000,000	100%	1,000,000,000	100%
Công ty con đầu tư dự án	627,664,826,853		602,213,352,876	
Công ty CPĐT XD và TM Constrexim	8,100,000,000	81%	8,100,000,000	81%
Công ty TNHH MTV DL Quảng nam	121,915,032,677	100%	112,152,149,958	100%
Công ty TNHH C.T.L	140,283,000,000	100%	140,283,000,000	100%
Công ty CP Địa ốc Sum Lâm	121,392,900,000	93%	121,392,900,000	89%
Công ty CP Ocean View Nha Trang	53,177,500,000	89%	53,177,500,000	89%
Công ty CP Thủy điện La Ngâu	51,619,716,650	98%	49,736,878,530	98%
Công ty TNHH MTV NM Thủy điện	2,255,275,607	100%		
Công ty CP Đầu tư Indochina	128,921,401,919	99.89%	117,370,924,388	100%
Tổng	649,244,826,853		623,793,352,876	

Đầu tư vào Công ty liên kết

<i>Tên đơn vị</i>	31/12/2016		01/01/2016	
	<i>Giá trị VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ %</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ %</i>
Cổ phần tại Constrexim Toàn Cầu	1,000,000,000	20%	1,000,000,000	20%
Cổ phần tại Constrexim Đông Đô	2,700,000,000	27%	2,700,000,000	27%
Cổ phần tại Constrexim Bê tông cấu kiện	1,800,000,000	30%	1,800,000,000	30%
Cổ phần tại Constrexim Hồng Hà	5,000,000,000	31%	5,000,000,000	20%
Cổ phần tại Constrexim Tân Long	18,433,412,413	28%	18,433,412,413	28%
Cổ phần tại Constrexim ICC	3,000,000,000	30%	3,000,000,000	30%
Cổ phần tại Constrexim CID	1,000,000,000	20%	1,000,000,000	20%
Cổ phần tại Công ty Địa ốc Phú Tân			91,765,000,000	
Tổng	32,933,412,413		124,698,412,413	

Đầu tư vào đơn vị khác

<i>Tên đơn vị</i>	30/09/2016		01/01/2016	
	<i>Giá trị VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ %</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ %</i>
Cổ phần tại Constrexim TM	549,950,000	3.44%	549,950,000	3.44%
Cổ phần tại Constrexim Hải phòng	272,865,620	4.70%	272,865,620	4.70%
Cổ phần tại Constrexim HOD	625,000,000	16%	625,000,000	5.90%
Cổ phần tại Constrexim Miền trung	450,000,000	5.00%	450,000,000	5.00%
Cổ phần tại Constrexim Bình định	500,000,000		500,000,000	
Cổ phần tại Constrexim Nhà cao tầng	1,800,000,000	6.69%	1,800,000,000	6.69%
Cổ phần tại Constrexim số 6	690,000,000	7.04%	690,000,000	7.04%
Cổ phần tại Constrexim Mecco	500,000,000	5.00%	500,000,000	5.00%
Cổ phần tại Constrexim Phục Hưng	660,000,000	1.73%	660,000,000	1.73%
Cổ phần tại Constrexim Cảnh Viên	2,765,700,000	18%	2,765,700,000	18%
Cổ phần tại Constrexim số 1	1,499,899,000	6.37%	3,412,110,000	11%
Cổ phần tại Constrexim số Việt séc	1,920,000,000	12%	1,920,000,000	12%
Cổ phần tại Constrexim số 8	979,383,081	5.00%	979,383,081	14%
Cổ phần tại Constrexim CIC	400,000,000	2.00%	400,000,000	2.00%
Tổng	13,612,797,701		15,525,008,701	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.3 Các khoản phải thu khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	5,520,099,000	7,984,999,000
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1,617,500,000	1,617,500,000
Phải thu về công nợ của các bên liên quan	43,398,322,085	82,858,783,994
Phải thu cổ tức của CIC	240,000,000	240,400,000
Phải thu khác	24,265,402,480	9,655,276,464
Tổng	75,041,323,565	102,356,959,458

5.4 Hàng tồn kho

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	389,089,344,529	487,654,898,367
Trị giá bất động sản OLALANI	-	208,469,126,649
Hàng hoá	-	-
Hàng mua đang đi trên đường	-	-
Tổng giá gốc hàng tồn kho	389,089,344,529	696,124,025,016
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	389,089,344,529	696,124,025,016

5.5 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	780,504,765	9,696,303,730
b. Xây dựng cơ bản dở dang	-	-
Cộng	780,504,765	9,696,303,730

5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
Nguyên giá				
Số dư 01/10/2016	21,804,130,123	12,882,135,366	426,113,068	35,112,378,557
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	2,757,531,055	-	2,757,531,055
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư 31/12/2016	21,804,130,123	10,124,604,311	426,113,068	32,354,847,502
Hao mòn lũy kế				
Số dư 01/10/2016	7,075,395,873	8,790,232,586	408,958,522	16,274,586,981
Tăng trong kỳ	218,041,302	350,280,795	2,574,999	570,897,096
Khấu hao	218,041,302	350,280,795	2,574,999	570,897,096
Giảm trong kỳ	-	1,148,971,273	-	1,148,971,273
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư 31/12/2016	7,293,437,175	7,991,542,108	411,533,521	15,696,512,804
Giá trị còn lại				
Tại 01/10/2016	14,728,734,250	4,091,902,780	17,154,546	18,837,791,576
Tại 31/12/2016	14,510,692,948	2,133,062,203	14,579,547	16,658,334,698

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.7 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
Nguyên giá			
Số dư 01/10/2016	14,497,670,767	1,325,696,427	15,823,367,194
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			
Số dư 31/12/2016	14,497,670,767	1,325,696,427	15,823,367,194
Hao mòn lũy kế			
Số dư 01/10/2016	5,419,788,549	1,325,696,427	6,745,484,976
Tăng trong kỳ	151,298,037	-	151,298,037
Khấu hao	151,298,037		151,298,037
Giảm trong kỳ			
Số dư 31/12/2016	5,571,086,586	1,325,696,427	6,896,783,013
Giá trị còn lại			
Tại 01/10/2016	9,077,882,218	-	9,077,882,218
Tại 31/12/2016	8,926,584,181	-	8,926,584,181

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	41,209,648
Chi phí công cụ, dụng cụ VP		41,209,648
Chi phí trả trước dài hạn	2,866,289,468	3,421,981,123
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	-	157,715,474
Thương hiệu CTX	1,987,500,000	2,887,500,000
Chi phí trả trước dài hạn khác	878,789,468	376,765,649
Tổng	2,866,289,468	3,463,190,771

5.9 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Vay ngắn hạn	323,843,751,836	319,843,751,836
EIB - Chi nhánh Long Biên	228,843,751,836	228,843,751,836
SHB - Chi nhánh Thăng Long	50,000,000,000	58,000,000,000
BIDV Tây Hà nội		33,000,000,000
Vay ngắn hạn đối tượng khác	45,000,000,000	
Vay dài hạn	238,134,700,499	114,008,120,611
Các tổ chức khác	188,208,500,000	67,950,000,000
Công ty địa ốc Oceanview Nha trang	33,766,665,380	31,878,235,380
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Constrexim	2,741,439,988	
Công ty địa ốc Sun lâm	13,418,095,131	14,179,885,231
Nợ thuê tài chính	20,745,247,240	20,903,074,240
CP phải trả DA YHòa	20,282,233,803	20,282,233,803
Quĩ trợ cấp thôi việc	463,013,437	620,840,437
Nợ dài hạn khác		
Tổng	582,723,699,575	454,754,946,687

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.10 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8,086,988,301	5,846,843,187
Các loại thuế khác	(105,556,057)	133,161,285
Tổng	7,981,432,244	5,980,004,472
5.11 Chi phí phải trả	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí phải trả	125,964,838,112	122,619,057,610
Các dự án	96,415,936,856	77,666,620,155
Các Công trình	5,715,048,162	42,488,199,173
Chi phí phải trả khác	23,833,853,094	2,464,238,282
Trích trước lãi vay phải trả		2,130,773,701
Tổng	125,964,838,112	124,749,831,311
5.12 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải trả về Cổ tức, cổ phần	25,587,772,866	25,637,462,866
Cổ phần thủy điện La Ngâu	1,800,000,000	1,800,000,000
Đặt cọc HĐ PFT	600,003	40,000,000,000
Khoản khác	101,392,618,418	26,929,959,473
Tổng	128,780,991,287	94,367,422,339
5.13 Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại Yên Hòa	8,267,371,219	8,339,427,989
Doanh thu khác	1,253,511,672	1,253,511,672
Tổng	9,520,882,891	9,592,939,661
5.14 Vốn chủ sở hữu		
a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Các cổ đông	263,538,000,000	263,538,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	145,449,726,225	145,449,726,225
Tổng	408,987,726,225	408,987,726,225
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	263,538,000,000	263,538,000,000
Vốn góp tại ngày cuối năm	263,538,000,000	263,538,000,000

c. Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26,353,800	26,353,800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26,353,800	26,353,800
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</i>	<i>26,353,800</i>	<i>26,353,800</i>
<i>Số lượng cổ phiếu đang niêm yết</i>	<i>26,353,800</i>	<i>26,353,800</i>

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cp

d. Các quỹ

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	18,897,367,124	18,897,367,124
Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	4,796,179,807	4,796,179,807
Tổng	23,693,546,931	23,693,546,931



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
 Tầng 36, Keangnam Lanmark Tower 72, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

MÃU B 09-DN

5.14 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

e. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ hỗ trợ sắp xếp DN	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư 01/01/2015	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	18,897,367,124	4,796,179,807	91,560,839,285	524,242,112,441
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	18,181,273,605	18,181,273,605
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	18,181,273,605	18,181,273,605
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2015	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	18,897,367,124	4,796,179,807	109,742,112,890	542,423,386,046
Số dư 01/01/2016	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	18,897,367,124	4,796,179,807	109,742,112,890	542,423,386,046
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	688,676,611	688,676,611
Số dư 31/12/2016	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	18,897,367,124	4,796,179,807	110,430,789,501	543,112,062,657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

5.15 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Doanh thu xây dựng	3,889,366,156	52,574,603,113
Doanh thu cho thuê nhà, kd khác	123,524,406,498	69,785,801,346
Doanh thu hàng bất động sản	264,463,954,546	
Tổng	391,877,727,200	122,360,404,459

5.16 Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Giá vốn xây dựng	(52,546,364)	48,649,230,121
Giá vốn dịch vụ khác	65,690,387,940	76,225,889,532
Giá vốn bất động sản	266,172,187,850	(9,190,424,950)
Tổng	331,810,029,426	115,684,694,703

5.17 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền gửi	6,442,682,491	380,848,603
Doanh thu chuyển nhượng cổ phần	67,337,840,000	
Cổ tức, lợi nhuận được chia		231,251,000
Doanh thu tài chính khác		2,288,823,000
Tổng	73,780,522,491	2,900,922,603

5.18 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Lãi tiền vay	1,933,333,334	3,824,130,640
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(12,628,241,177)	
Giá vốn chuyển nhượng cổ phần	99,489,508,887	
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư		(1,136,802,414)
Tổng	88,794,601,044	2,687,328,226

5.19 Thu nhập khác

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Thu hộ tiền điện dự án Sapa, PVI		75,732,078
Thu nhập khác	1,272,727,273	28,278,788
Tổng	1,272,727,273	104,010,866

5.20 Chi phí khác

	Quý 4/2016	Quý 4/2015
	VND	VND
Chi hộ tiền điện tại dự án Sapa, PVI	-	75,732,078
Lãi quá hạn	-	
Chi phí khác	23,054,232,114	31,839,578
Tổng	23,054,232,114	107,571,656

6. THÔNG TIN KHÁC

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

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

6.2 Số liệu so sánh

Là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 và số liệu báo cáo tài chính quý 4/2015.

Lập biểu

Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng

Trần Anh Hải

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

T. U. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC

Phó Tổng Giám đốc



Đỗ Quốc Việt