


**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**

Số: 6.1 /CV-CTX-KHTC  
V/v: Giải trình số liệu BCTC quý 4/2016

Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2017

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

- Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam  
Mã chứng khoán: **CTX**  
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 36 - Tòa nhà Keangnam Landmark 72, Đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội  
Điện thoại : (04) 6281.2000 Fax: (04) 3782.0176 Email: info@ctx.vn  
Người thực hiện công bố thông tin:  
**Ông: Trần Anh Hải Chức vụ: Kế toán trưởng**
- Nội dung thông tin công bố:
  - Giải trình LNST BCTC Công ty Mẹ Q4/2016 chênh lệch 10% so với cùng kì năm 2015:
    - LNST trên kết quả kinh doanh Công ty Mẹ Q4/2016 tăng so với Q4/2015 nguyên nhân chủ yếu do doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh tăng cao trong khi chi phí quản lý và chi phí tài chính không thay đổi.
  - Giải trình LNST BCTC hợp nhất Q4/2016 chênh lệch 10% so với cùng kì năm 2015:
    - LNST trên kết quả kinh doanh hợp nhất Q4/2016 tăng so với Q4/2015 nguyên nhân chủ yếu do doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh tăng cao trong khi chi phí quản lý và chi phí tài chính không thay đổi.
- 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 đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐT, BTGD, BKS (để b/c);
- Lưu VT, KH-TC.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
**TRẦN ANH HẢI**



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

**Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2016**

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
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 - 7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 27

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 8 ngày 15/03/2014 – 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 27 kèm theo.

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

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty 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;

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.

**T. U. Q T O N G G I Á M Đ O C**



**Đỗ Quốc Việt**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1,682,914,337,303</b>	<b>1,271,035,248,806</b>
<b>I- Tiền</b>	<b>110</b>	<b>1</b>	<b>23,815,764,963</b>	<b>15,489,968,452</b>
1 Tiền	111		23,815,764,963	15,489,968,452
<b>II- Các khoản ĐTTTC ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>2</b>	<b>290,400,747,096</b>	<b>21,508,704,763</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		1,830,703,384	11,472,693,051
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	129		(1,483,324,800)	(9,017,356,800)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi)			290,053,368,512	19,053,368,512
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>535,486,710,020</b>	<b>618,228,956,662</b>
1 Phải thu khách hàng	131		334,628,078,541	462,863,663,757
2 Trả trước cho người bán	132		261,564,339,343	151,659,893,138
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		12,009,465,988	-
4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dự	134		-	-
5 Các khoản phải thu khác	135	3	52,733,532,583	129,233,744,540
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(125,448,706,435)	(125,528,344,773)
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4</b>	<b>650,068,109,911</b>	<b>563,802,894,122</b>
1 Hàng tồn kho	141		650,068,109,911	563,836,461,122
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(33,567,000)
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>183,143,005,313</b>	<b>52,004,724,807</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	18,363,638	171,982,378
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		47,565,453,068	49,570,185,999
3 Thuế và các khoản khác phải thu NN	154		316,389,573	2,262,556,430
4 Tài sản ngắn hạn khác	158		135,242,799,034	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>751,053,809,600</b>	<b>868,190,112,866</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3,050,141</b>	<b>4,593,800,000</b>
4 Phải thu dài hạn khác	218		3,050,141	4,593,800,000
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>6</b>	<b>35,447,005,435</b>	<b>41,736,085,079</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221		20,036,372,414	26,005,116,630
- Nguyên giá	222		43,293,652,674	50,041,967,457
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23,257,280,260)	(24,036,850,827)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3 Tài sản cố định vô hình	227	7	15,410,633,021	15,730,968,449
- Nguyên giá	228		17,480,000,000	17,480,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,069,366,979)	(1,749,031,551)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>8</b>	<b>8,926,584,181</b>	<b>9,708,535,859</b>
1 Nguyên giá	241		15,823,367,194	15,823,367,194
2 Giá trị hao mòn lũy kế	242		(6,896,783,013)	(6,114,831,335)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5</b>	<b>670,608,923,950</b>	<b>684,949,116,619</b>
1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	356,834,304,768
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		670,608,923,950	328,114,811,851
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>32,164,855,298</b>	<b>122,681,097,717</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		15,891,089,016	107,656,089,016
3 Đầu tư khác vào công cụ vốn	258		13,612,898,701	15,525,008,701
4 Dự phòng giảm giá ĐTTTC dài hạn	259		2,660,867,581	(500,000,000)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,903,390,595</b>	<b>4,521,477,592</b>
1 Chi phí trả trước	261	9	3,900,390,595	1,062,477,592
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
2 Tài sản dài hạn khác	268		3,000,000	3,459,000,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2,433,968,146,903</b>	<b>2,139,225,361,672</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1,866,794,230,259</b>	<b>1,581,811,672,351</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,330,951,939,389</b>	<b>1,197,792,444,949</b>
1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	10	328,220,613,822	319,843,751,836
2 Phải trả người bán ngắn hạn	312		655,132,762,647	484,852,525,404
3 Người mua trả tiền trước	313		74,237,713,581	174,980,088,575
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	11	8,671,790,415	6,072,780,764
5 Phải trả người lao động	315		3,791,692,321	1,371,582,610
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	316	12	119,083,237,477	114,327,954,845
7. Phải trả nội bộ	317		50,205,207	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dự	318		-	-
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	13	141,731,567,481	95,675,304,477
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		32,356,438	668,456,438
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>535,842,290,870</b>	<b>384,019,227,402</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3 Phải trả dài hạn khác	333		59,473,750	20,957,704,990
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	10	526,261,934,229	353,015,708,352
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6 Doanh thu chưa thực hiện	336	14	9,520,882,891	10,045,814,060
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>553,051,889,523</b>	<b>543,509,615,775</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	15	<b>553,051,889,523</b>	<b>543,509,615,775</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		263,538,000,000	263,538,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		145,449,726,225	145,449,726,225
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		19,002,003,506	19,002,003,506
10 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4,796,179,807	4,796,179,807
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		120,265,979,985	110,723,706,237
LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước			110,723,706,237	110,723,706,237
LNST chưa PP kỳ này			9,542,273,748	-
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>C- LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>14,122,027,121</b>	<b>13,904,073,546</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2,433,968,146,903</b>	<b>2,139,225,361,672</b>

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**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	270,162,853,367	121,182,165,671	281,568,142,757	321,029,536,979
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	(20,846,950)
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	270,162,853,367	121,182,165,671	281,568,142,757	321,008,690,029
4 Giá vốn hàng bán	197,121,368,674	113,929,409,711	202,277,097,916	291,468,871,777
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	73,041,484,693	7,252,755,960	79,291,044,841	29,539,818,252
6 Doanh thu hoạt động tài chính	68,452,660,756	2,917,328,592	70,623,530,750	5,367,587,473
7 Chi phí tài chính	88,794,601,044	2,687,328,226	102,319,371,013	12,065,269,093
8 Chi phí bán hàng	-	-	5,850,000	8,363,636
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	(839,886,642)	5,920,610,732	16,832,177,855	24,122,485,044
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	53,539,431,047	1,562,145,594	30,757,176,723	(1,288,712,048)
11 Thu nhập khác	1,346,994,747	142,192,684	6,217,726,129	26,648,480,925
12 Chi phí khác	23,066,395,406	142,559,126	27,113,793,661	984,211,562
13 Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	(21,719,400,659)	(366,442)	(20,896,067,532)	25,664,269,363
14 Lãi, lỗ từ Công ty liên kết	-	-	-	196,128,931
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	31,820,030,388	1,561,779,152	9,861,109,191	24,571,686,246
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	12,779,560	1,026,818,302	2,270,909,285	5,742,690,459
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1,952,073,842)	-	(1,952,073,842)	386,332,115
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	33,759,324,670	534,960,850	9,542,273,748	18,442,663,672
Trong đó,				
Lợi ích cổ đông thiểu số	4,359,579	(35,689,816)	839,173,952	(69,099,073)
Lợi ích cổ đông của Công ty mẹ	33,754,965,091	570,650,666	8,703,099,795	18,511,762,745
19 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 2016

**T.U. Q TÔNG GIÁM ĐỐC**

Phó Tổng Giám đốc



**Đỗ Quốc Việt**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1	<b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</b>	<b>29,071,210,963</b>	<b>1,561,779,152</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
2	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	(291,507,980)	2,852,937,072
3	Các khoản dự phòng	(15,803,145,564)	(8,061,620,835)
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(1,101,705)	(1,764,406,624)
7	Chi phí lãi vay	1,933,384,519	3,824,130,640
8	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kd trước thay đổi vốn LĐ</b>	<b>14,908,840,233</b>	<b>(1,587,180,595)</b>
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(43,779,056,535)	171,963,728,053
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	186,493,941,089	66,678,111,849
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	72,787,673,930	(239,290,284,526)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	184,701,399	3,125,546,705
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)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	2,376,642,347
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(6,092,334,716)	(1,450,994,626)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>222,570,380,881</b>	<b>(13,085,015,992)</b>
<b>II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(44,909,378,569)	(79,761,623,086)
22	Tiền thu do t/lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(290,000,000,000)	1,550,422,896
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	124,165,100	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về	(9,029,175,953)	(128,240,360,940)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	91,765,230,295	28,758,048,194
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	80,429,186	612,099,603
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(251,968,729,941)</b>	<b>(177,081,413,333)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	-	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	37,039,773,003	259,133,933,121
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(2,941,065,100)	(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	-	-
	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số	-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>34,098,707,903</b>	<b>140,723,190,383</b>
50	<b>Tăng/(giảm) tiền thuần trong kỳ</b>	<b>4,700,358,843</b>	<b>(49,443,238,942)</b>
60	<b>Tiền [và tương đương tiền] đầu kỳ</b>	<b>19,115,406,120</b>	<b>73,832,113,958</b>
61	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
70	<b>Tiền [và tương đương tiền] cuối kỳ</b>	<b>23,815,764,963</b>	<b>24,388,875,016</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

**Lập biểu**

**Hoàng Thị Hương Lan**

**Kế toán trưởng**

**Trần Anh Hải**

**T. U. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Đỗ Quốc Việt**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

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

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

**1.3 Cơ cấu tổ chức**

Tổng Công ty có các Công ty con sau:

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

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

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

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

**Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim**

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

**1.3 Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

**Công ty TNHH Đầu tư C.T.L**

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

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm**

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

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

**Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang**

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

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

**Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

**1.3 Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

**Công ty Cổ phần Indochina**

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

Tổng Công ty nắm 99,9% phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Indochina.

**Công ty TNHH MTV dự án du lịch Quảng Nam**

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4001026470 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 11 tháng 05 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 155 tỷ đồng. Công ty TNHH MTV dự án du lịch Quảng Nam có trụ sở chính Km 0 đường Thanh niên ven biển, KP Viêm đông, Phường Điện ngọc, thị xã Điện ngọc, tỉnh Quảng Nam.

Hoạt động chính của Công ty TNHH Một thành viên dự án du lịch Quảng Nam là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, hoạt động tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng, các hoạt động dịch vụ khác như vận tải, kinh doanh khách sạn, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Quản lý vận hành khai thác, kinh doanh dịch vụ các khu nhà chung cư cao tầng, nhà máy chế biến gỗ, thủy điện, xi măng, sản xuất công nghiệp.

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

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**Cơ sở tổng hợp báo cáo**

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính quý 4 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam và báo cáo tài chính của các Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 bao gồm các báo cáo tài chính quý 4 của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

**Kỳ kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Tiền và tương đương tiền**

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

**Hàng tồn kho**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**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**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

- 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

- 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**5.1 Tiền**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	1,668,192,759	1,768,825,579
Tiền gửi ngân hàng	22,147,572,204	13,721,142,873
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	290,053,368,512	19,053,368,512
<b>Tổng</b>	<b>313,869,133,475</b>	<b>34,543,336,964</b>

(\*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn < 1 năm

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chứng khoán kinh doanh	1,830,703,384	11,472,693,051
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	29,503,987,717	123,181,097,717
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15,891,089,016	107,656,089,016
Đầu tư vào đơn vị khác	13,612,898,701	15,525,008,701
<b>Tổng</b>	<b>31,334,691,101</b>	<b>134,653,790,768</b>

**Chi tiết đầu tư vào Công ty liên kết**

Tên đơn vị	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	(%)	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)
Cổ phần tại Constrexim Toàn Cầu	1,524,962,619	20%	1,524,962,619	20%
Cổ phần tại Constrexim Đông Đô	2,118,606,633	27%	2,118,606,633	27%
Cổ phần tại Constrexim Bê tông cầu kiện	2,275,299,814	30%	2,275,299,814	30%
Cổ phần tại Constrexim Hồng Hà	5,688,569,674	31%	5,688,569,674	20%
Cổ phần tại Constrexim ICC	3,504,903,735	30%	3,504,903,735	30%
Cổ phần tại Constrexim CID	778,746,541	20%	778,746,541	20%
Cổ phần tại Công ty Địa ốc Phú Tân			91,765,000,000	
<b>Tổng</b>	<b>15,891,089,016</b>		<b>107,656,089,016</b>	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Chi tiết đầu tư vào đơn vị khác**

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá trị VNĐ	Tỷ lệ %	Giá trị VNĐ	Tỷ lệ %
<i>Tên đơn vị</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 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 Meco	500,000,000	5.00%	500,000,000	5.00%
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%
<b>Tổng</b>	<b>13,612,797,701</b>		<b>15,525,008,701</b>	
<b>5.3 Các khoản phải thu khác</b>				
			<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần			5,520,099,000	9,484,999,000
Phải thu Cổ tức của SAM và CIC			240,000,000	531,200,000
Phải thu phần trả hệ vốn góp			1,617,500,000	1,617,500,000
Phải thu cho vay các bên liên quan			43,398,322,085	11,854,361,269
Phải thu khác			1,957,611,498	105,745,684,271
<b>Tổng</b>			<b>52,733,532,583</b>	<b>129,233,744,540</b>
<b>5.4 Hàng tồn kho</b>				
			<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu			1,361,764,986	1,361,764,986
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang			648,706,344,925	353,972,002,487
Trị giá bất động sản dự án OLALANI				208,469,126,649
Hàng hoá				33,567,000
<b>Tổng giá gốc hàng tồn kho</b>			<b>650,068,109,911</b>	<b>563,836,461,122</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho				(33,567,000)
<b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>			<b>650,068,109,911</b>	<b>563,802,894,122</b>
<b>5.5 Tài sản dở dang dài hạn</b>				
			<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Xây dựng cơ bản dở dang				
Dự án thủy điện La ngâu, thác ba			52,501,663,304	52,540,184,184
Dự án tòa nhà Nha trang Complex			31,374,116,481	27,721,788,453
Dự án Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resor			28,127,909,228	91,321,691,644
Dự án khách sạn quốc tế Sapa			338,127,681,557	231,176,752,246
Dự án Trung tâm thương mại Kim Thành			20,416,129,318	20,416,129,318
Dự án du lịch Quảng Nam			140,778,424,062	113,703,989,837
Dự án Phú Thượng			59,283,000,000	148,068,580,937
<b>Tổng</b>			<b>670,608,923,950</b>	<b>684,949,116,619</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**5.6 Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư 01/01/2016	27,529,329,836	6,350,197,510	14,776,777,266	1,385,662,845	50,041,967,457
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	3,990,783,728	-	2,757,531,055	-	6,748,314,783
Thanh lý	3,990,783,728	-	2,757,531,055	-	6,748,314,783
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>23,538,546,108</b>	<b>6,350,197,510</b>	<b>12,019,246,211</b>	<b>1,385,662,845</b>	<b>43,293,652,674</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Số dư 01/01/2016	10,204,504,679	3,918,592,540	8,508,063,996	1,405,689,612	24,036,850,827
Tăng trong kỳ	872,165,208	722,033,316	1,655,343,074	-	3,249,541,598
Khấu hao	872,165,208	722,033,316	1,655,343,074	-	3,249,541,598
Giảm trong kỳ	2,859,614,627	-	1,149,470,771	20,026,767	4,029,112,165
Thanh lý	2,859,614,627	-	1,149,470,771	20,026,767	4,029,112,165
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>8,217,055,260</b>	<b>4,640,625,856</b>	<b>9,013,936,299</b>	<b>1,385,662,845</b>	<b>23,257,280,260</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 01/01/2016	17,324,825,157	2,431,604,970	6,268,713,270	(20,026,767)	26,005,116,630
Tại 31/12/2016	15,321,490,848	1,709,571,654	3,005,309,912	-	20,036,372,414

**5.7 Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu	Tổng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 01/01/2016	17,280,000,000	200,000,000	17,480,000,000
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Đ/c sang CP trả trước dài hạn	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>17,280,000,000</b>	<b>200,000,000</b>	<b>17,480,000,000</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 01/01/2016	1,749,031,551	-	1,749,031,551
Tăng trong kỳ	320,335,428	-	320,335,428
Khấu hao	320,335,428	-	320,335,428
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>2,069,366,979</b>	<b>-</b>	<b>2,069,366,979</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư 01/01/2016	15,530,968,449	200,000,000	15,730,968,449
Số dư 31/12/2016	15,210,633,021	200,000,000	15,410,633,021

Quyền thuê lô đất 7.102 m<sup>2</sup> sử dụng cho Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần 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 thuê này có nguyên giá là 15.280.000.000 đồng Việt Nam và là phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đông Dương, một cổ đông cũ của Công ty Cổ phần Indochina.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Quyền sử dụng đất lâu dài đối với lô đất 150 m<sup>2</sup> được sử dụng để phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Indochina theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND tỉnh Lào Cao cấp ngày 4 tháng 8 năm 2011. Quyền sử dụng đất này có nguyên giá là 2.000.000.000 đồng Việt Nam và là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Công ty Cổ phần Indochina.

**5.8 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

Nội dung	4 tầng nhà HH2	Sân tennis	Tổng cộng
<b>1 Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2016	14,497,670,767	1,325,696,427	15,823,367,194
Số dư tại ngày 31/12/2016	14,497,670,767	1,325,696,427	15,823,367,194
<b>2 Giá trị hao mòn</b>			
Tại ngày 01/01/2016	4,965,894,438	1,148,936,897	6,114,831,335
Khấu hao tăng trong kỳ	605,192,148	176,759,530	781,951,678
Tại ngày 31/12/2016	5,571,086,586	1,325,696,427	6,896,783,013
<b>3 Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2016	9,531,776,329	176,759,530	9,708,535,859
Tại ngày 31/12/2016	8,926,584,181	-	8,926,584,181

**5.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>18,363,638</b>	<b>171,982,378</b>
Chi phí công cụ dụng cụ văn phòng	18,363,638	171,982,378
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>3,900,390,595</b>	<b>4,521,477,592</b>
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	-	663,631,749
Thương hiệu CTX	1,987,500,000	2,887,500,000
Công cụ, dụng cụ	1,620,111,180	330,720,357
Chi phí trả trước dài hạn khác	311,143,053	639,625,486
<b>Tổng</b>	<b>3,918,754,233</b>	<b>4,693,459,970</b>

**5.10 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>328,220,613,822</b>	<b>319,843,751,836</b>
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 khác	49,376,861,986	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>526,261,934,229</b>	<b>373,973,413,342</b>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>505,516,686,989</b>	<b>86,370,000,000</b>
Vay dài hạn ngân hàng	317,308,186,989	
Các tổ chức khác	188,208,500,000	86,370,000,000
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>20,745,247,240</b>	<b>287,603,413,342</b>
CP phải trả, tiền thuê đất DA YHòa	20,282,233,803	20,282,233,803
Quỹ trợ cấp thôi việc	463,013,437	675,471,187
Phải trả khác		266,645,708,352
<b>Tổng</b>	<b>854,482,548,051</b>	<b>693,817,165,178</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**5.11 Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8,118,867,174	5,854,317,771
Thuế thu nhập cá nhân, khác	32,251,550	218,462,993
Thuế GTGT	520,671,691	-
<b>Tổng</b>	<b>8,671,790,415</b>	<b>6,072,780,764</b>

**5.12 Chi phí phải trả**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>119,083,237,477</b>	<b>112,197,181,144</b>
Các dự án	96,415,936,856	77,666,620,155
Các Công trình	5,715,048,162	32,066,322,707
Chi phí phải trả khác	16,952,252,459	2,464,238,282
Trích trước chi phí lãi vay		2,130,773,701
<b>Tổng</b>	<b>119,083,237,477</b>	<b>114,327,954,845</b>

**5.13 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải trả khác	74,343,794,615	28,237,841,611
Phải trả về Cổ tức	25,587,772,866	25,637,462,866
Cổ phần thủy điện La Ngâu	1,800,000,000	1,800,000,000
Tiền đặt cọc HĐ FPT	40,000,000,000	40,000,000,000
<b>Tổng</b>	<b>141,731,567,481</b>	<b>95,675,304,477</b>

**5.14 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại Yên Hòa	8,090,719,628	8,792,302,388
Doanh thu khác	1,430,163,263	1,253,511,672
<b>Tổng</b>	<b>9,520,882,891</b>	<b>10,045,814,060</b>

**5.15 Vốn chủ sở hữu**

**a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2016	01/01/2016
Các cổ đông	263,538,000,000	263,538,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	145,449,726,225	145,449,726,225
<b>Tổng</b>	<b>408,987,726,225</b>	<b>408,987,726,225</b>

**b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**c. Cổ phiếu**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
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**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
Quỹ đầu tư phát triển	19,002,003,506	19,002,003,506
Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	4,796,179,807	4,796,179,807
<b>Tổng</b>	<b><u>23,798,183,313</u></b>	<b><u>23,798,183,313</u></b>

**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 HỢP NHẤT**

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

MÃU B 09-DN

**Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**e. Biến động của 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	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	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	-	-	-	18,060,344,150	4,796,179,807	92,658,837,396	524,503,087,578
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	941,659,356	-	18,064,868,841	19,006,528,197
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	-	18,064,868,841	18,064,868,841
PP lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	941,659,356	-	-	941,659,356
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2015	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	-	19,002,003,506	4,796,179,807	110,723,706,237	543,509,615,775
Số dư 01/01/2016	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	-	19,002,003,506	4,796,179,807	110,723,706,237	543,509,615,775
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	9,542,273,748	9,542,273,748
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	-	9,542,273,748	9,542,273,748
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2016	263,538,000,000	145,449,726,225	-	-	-	19,002,003,506	4,796,179,807	120,265,979,985	553,051,889,523

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

MẪU B 09-DN

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**5.16 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Doanh thu xây dựng	268,471,557,793	48,568,284,343
Doanh thu dịch vụ, khác	1,691,295,574	72,613,881,328
<b>Tổng</b>	<b>270,162,853,367</b>	<b>121,182,165,671</b>

**5.17 Giá vốn hàng bán**

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Giá vốn xây dựng	196,506,476,677	44,804,012,567
Giá vốn dịch vụ, khác	614,891,997	
Giá vốn thương mại		78,275,743,603
Giá vốn bất động sản	-	(9,150,346,459)
<b>Tổng</b>	<b>197,121,368,674</b>	<b>113,929,409,711</b>

**5.18 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền gửi	1,114,820,756	2,663,524,092
Cổ tức, lợi nhuận được chia		231,251,000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	67,337,840,000	22,553,500
<b>Tổng</b>	<b>68,452,660,756</b>	<b>2,917,328,592</b>

**5.19 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
Thanh lý các khoản đầu tư	86,861,267,710	(1,136,802,414)
<b>Tổng</b>	<b>88,794,601,044</b>	<b>2,687,328,226</b>

**5.20 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	1,346,994,747	28,278,788
<b>Tổng</b>	<b>1,346,994,747</b>	<b>104,010,866</b>

**5.21 Chi phí khác**

	Quý 4/2016 VND	Quý 4/2015 VND
Chi hộ tiền điện tại dự án Sapa, PVI	-	75,732,078
Chi phí khác	23,066,395,406	66,827,048
<b>Tổng</b>	<b>23,066,395,406</b>	<b>142,559,126</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

**6.2 Số dư với các bên liên quan đến 31/12/2016**

**Số dư với các bên liên quan**

<b>Đơn vị</b>	<b>Phải thu</b>	<b>Phải trả</b>
Công ty cổ phần Cons số 1		27,678,259,985
Công ty cổ phần Cons số 2	350,000,000	-
Công ty cổ phần Cons Toàn Cầu		72,519,489,225
Công ty cổ phần Cons Hải phòng		507,450,454
Công ty cổ phần Cons Thăng Long		228,820,397
Công ty cổ phần Cons Cấu kiện	5,916,570,420	-
Công ty cổ phần Cons Đà Nẵng		3,183,524,283
Công ty cổ phần Cons Bắc Trung Bộ		-
Công ty cổ phần Cons số 9		46,067,450
Công ty cổ phần Cons Nhà cao tầng	252,357,875	17,399,483,883
Công ty cổ phần Cons đồ gỗ		-
Công ty cổ phần Cons Hồng Hà	-	4,960,684,299
Công ty cổ phần Cons TIC	16,500,000	-
Công ty cổ phần Cons Meco		35,340,886,719
Công ty cổ phần Cons Phục Hưng		7,418,241,110
Công ty cổ phần Cons Đức Tân Long		-
Công ty cổ phần Cons Bình định		2,174,906,575
Công ty cổ phần Cons Cảnh viên		1,207,390,404
Công ty cổ phần Cons ICC		19,970,000
Công ty cổ phần Cons CID	605,800,028	45,881,201,442
Công ty cổ phần Constrexim Đông Đô		
Công ty cổ phần Cons số 6		1,578,779,334
Công ty cổ phần Cons Việt séc	670,711,028	
Công ty cổ phần Cons số 8	-	
Công ty cổ phần Cons CIC	-	
Công ty cổ phần CTX số 1		96,705,412,619
Công ty cổ phần Indochina		

**6.3 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 hợp nhất quý 4/2015.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

**T. U. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Phó Tổng Giám đốc**

**Lập biểu**

**Hoàng Thị Hương Lan**

**Kế toán trưởng**

**Trần Anh Hải**



**Đỗ Quốc Việt**