

Số: 108 /CV-CTX-KHTC
V/v: CBTT BCTC năm 2016

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2017

**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, Phường Mỹ Trì, Quận 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 năm 2016 của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 28/04/2017 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT theo phương pháp gián tiếp, TMBCTC.
7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ BCTC: <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.

- (*) Tài liệu đính kèm:
- BCTC riêng, hợp nhất năm 2016;
 - Giải trình.

Nơi nhận:

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

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 riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

-

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 56

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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 8 được cấp ngày 15 tháng 3 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn giám sát xây dựng và mua sắm;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần gần nhất, Tổng Công ty đăng ký địa chỉ trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở chính của Tổng Công ty hiện nay là tầng 2, chung cư HH2 Yên Hòa, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
2. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Lô 103 đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
3. Trung tâm Kinh doanh Thương mại – Dịch vụ Constrexim TS – Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên	
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Trần Khanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Đinh Trần Quân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Trần Anh Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Trần Anh Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Tiến Long	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Hưng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
		Miễn nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2017
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2016
Ông Đinh Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2016
Ông Đỗ Quang Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2016

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 đến ngày 4 tháng 3 năm 2016 là Ông Nguyễn Hưng, và từ ngày 5 tháng 3 năm 2016 đến ngày lập báo cáo này là Ông Phan Minh Tuấn, Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Phan Minh Tuấn đã ủy quyền cho Ông Đỗ Quốc Việt ký báo cáo tài chính của Tổng Công ty theo giấy ủy quyền số 10/UQ-CTX-BTGD ngày 30 tháng 3 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Số tham chiếu: 60997101/18490268

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 4 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính riêng đến các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty chưa thanh toán cho ngân hàng các khoản gốc vay và lãi vay quá hạn với số tiền lần lượt là 278,8 tỷ VND và 16,8 tỷ VND. Các thông tin này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Tổng Công ty.
- Thuyết minh số 12 của báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa là tài sản cố định hữu hình dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ("UBND TP Hà Nội") ban hành ngày 31 tháng 8 năm 2006. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND TP Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.
- Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đó và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 28 tháng 4 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi đối với báo cáo tài chính riêng không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1



Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3069-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B01-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.273.625.323.253	1.349.163.701.388
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	313.090.553.040	32.192.574.538
111	1. Tiền		23.090.553.040	13.139.206.026
112	2. Các khoản tương đương tiền		290.000.000.000	19.053.368.512
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	1.066.045.251	2.455.336.251
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.549.370.051	11.472.693.051
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.483.324.800)	(9.017.356.800)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		466.584.238.961	573.826.360.364
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	338.073.770.096	459.088.863.718
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	116.758.168.990	130.013.631.612
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	11.854.361.269	13.854.361.269
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	116.715.223.692	88.502.597.189
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(116.817.285.086)	(117.633.093.424)
140	IV. Hàng tồn kho		470.499.401.119	696.124.025.016
141	1. Hàng tồn kho	10	470.499.401.119	696.124.025.016
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.385.084.882	44.565.405.219
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		48.526.012	41.209.648
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	22.048.539.841	42.587.430.376
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	11	288.019.029	1.936.765.195
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		758.439.063.936	777.458.215.674
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		61.252.587.018	4.584.800.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	61.249.536.877	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		3.050.141	4.584.800.000
220	II. Tài sản cố định	12	18.895.112.772	20.550.482.864
221	1. Tài sản cố định hữu hình		18.895.112.772	20.550.482.864
222	Nguyên giá		36.708.516.790	35.841.630.153
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.813.404.018)	(15.291.147.289)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	6.710.334.221	9.708.535.859
231	1. Nguyên giá		12.198.949.502	15.823.367.194
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.488.615.281)	(6.114.831.335)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.832.679.963	9.696.303.730
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	1.832.679.963	9.696.303.730
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	667.179.469.534	729.454.902.450
251	1. Đầu tư vào công ty con		649.244.826.853	623.793.352.876
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		32.933.412.413	124.698.412.413
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.612.898.701	15.525.008.701
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(28.611.668.433)	(34.561.871.540)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.568.880.428	3.463.190.771
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	2.568.880.428	3.463.190.771
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.032.064.387.189	2.126.621.917.062

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.488.324.135.805	1.584.198.531.016
310	I. Nợ ngắn hạn		1.205.764.138.254	1.439.771.756.456
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	517.990.805.890	459.408.039.872
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	123.930.853.421	433.839.475.121
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	14.053.023.828	5.980.003.472
314	4. Phải trả người lao động		1.987.749.113	837.416.115
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	127.295.581.914	124.749.831.311
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	77.359.952	77.359.952
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	85.304.155.862	94.367.422.339
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	335.092.251.836	319.843.751.836
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.356.438	668.456.438
330	II. Nợ dài hạn		282.559.997.551	144.426.774.560
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	21.840.274.113	20.903.074.240
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	9.443.522.939	9.515.579.709
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	251.276.200.499	114.008.120.611
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		543.740.251.384	542.423.386.046
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	543.740.251.384	542.423.386.046
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	23.1	263.538.000.000	263.538.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		145.449.726.225	145.449.726.225
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		18.897.367.124	18.897.367.124
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	4.796.179.807
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		111.058.978.228	109.742.112.890
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		109.742.112.890	91.560.839.285
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.316.865.338	18.181.273.605
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.032.064.387.189	2.126.621.917.062



Người lập
Hoàng Thị Hương Lan



Kế toán trưởng
Trần Anh Hải



Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	528.382.846.994	321.037.953.082
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	528.382.846.994	321.037.953.082
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(457.934.745.032)	(291.536.376.174)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		70.448.101.962	29.501.576.908
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	6.105.554.001	3.449.233.713
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	28	(41.971.253.334) (19.926.374.221)	(14.767.626.776) (10.918.178.107)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(8.363.636)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(12.631.222.200)	(19.653.689.878)
30	10. Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh		21.951.180.429	(1.478.869.669)
31	11. Thu nhập khác	29	-	26.177.756.111
32	12. Chi phí khác	29	(10.838.556.562)	(510.720.022)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	29	(10.838.556.562)	25.667.036.089
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.112.623.867	24.188.166.420
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(9.795.758.529)	(6.006.892.815)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.316.865.338	18.181.273.605

Người lập
Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng
Trần Anh Hải



Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		11.112.623.867	24.188.166.420
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	12,1 3	3.045.011.948	3.164.086.480
03	Các khoản dự phòng		(6.766.011.445)	2.317.687.728
05	Lãi/(lãi) từ hoạt động đầu tư		22.219.518.508	(3.057.989.213)
06	Chi phí lãi vay	28	19.926.374.221	10.918.178.107
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		49.537.517.099	37.530.129.522
09	Giảm các khoản phải thu		136.321.272.296	2.229.325.057
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		233.488.247.664	(54.764.695.586)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(267.702.194.558)	142.655.842.916
12	Giảm chi phí trả trước		886.993.979	3.242.970.075
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.474.557.664)	(39.453.082.062)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.466.819)	(8.893.458.612)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(636.099.998)	(1.086.299.920)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động kinh doanh		143.418.711.999	81.460.731.390
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.272.727.273	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(69.794.536.877)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.314.597.000	1.111.355.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con và các đơn vị khác		(25.551.473.977)	(27.657.658.001)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		66.586.110.000	2.738.823.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		213.508.195	1.001.523.636
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(14.959.068.386)	(22.805.956.365)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		196.389.939.989	540.327.523.153
34	Tiền trả nợ gốc vay		(43.873.360.100)	(646.483.153.911)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(78.245.000)	(146.861.700)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		152.438.334.889	(106.302.492.458)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		280.897.978.502	(47.647.717.433)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		32.192.574.538	79.840.291.971
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	313.090.553.040	32.192.574.538

TỔNG GIÁM ĐỐC



Người lập
Hoàng Thị Hương Lan



Kế toán trưởng
Trần Anh Hải



Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 8 được cấp ngày 15 tháng 3 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn giám sát xây dựng và mua sắm;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, phát triển bất động sản, và xây lắp nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty có thể kéo dài hơn 12 tháng, tùy thuộc vào tính chất, phạm vi của các dự án bất động sản và hợp đồng xây dựng mà Tổng Công ty thực hiện.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất, Tổng Công ty đăng ký địa chỉ trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở chính của Tổng Công ty hiện nay là tầng 2, chung cư HH2 Yên Hòa, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

<i>Tên Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
2. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Lô 103 đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
3. Trung tâm Kinh doanh Thương mại – Dịch vụ Constrexim TS – Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 61 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 78 người).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</i>	<i>Quyền biểu quyết của Công ty</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	100	100	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Cung cấp dịch vụ quản lý các tòa nhà chung cư, quản lý bất động sản đầu tư và cho thuê văn phòng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	81	81	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	94	94	Phát triển dự án bất động sản
6	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	89	89	Phát triển dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	98	98	Xây dựng công trình và phát triển dự án thủy điện
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	99,9	99,9	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
9	Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam	Phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	99,36	99,36	Phát triển dự án bất động sản
10	Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba (*)	238/11 Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	100	100	Phát triển dự án bất động sản

(*) Công ty TNHH Nhà máy Thủy điện Thác Ba được thành lập bởi Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3401133034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 19 tháng 8 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC- Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 28 tháng 4 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

2.2 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty chưa thanh toán cho ngân hàng các khoản gốc vay đã đáo hạn và lãi vay quá hạn với số tiền lần lượt là 278,8 tỷ đồng và 16,8 tỷ đồng như đã trình bày trong Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 19.

Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty đã xây dựng kế hoạch tài chính để thanh toán hoặc xin gia hạn các khoản nợ đến hạn trả của Tổng Công ty. Trên cơ sở đó, báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Kỳ kế toán năm

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

2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản mua để bán, bất động sản tự phát triển để bán và chi phí xây dựng dở dang của các hợp đồng xây lắp.

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của các bất động sản mua để bán bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Giá thành của các bất động sản tự phát triển để bán bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí san lấp, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu chí hợp lý.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến khó có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	20 - 35 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
Tài sản khác 5 năm

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian của các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản cố định không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tổng Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này, ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động, sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- ▶ Quỹ đầu tư và phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- ▶ Quỹ khen thưởng và phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.
- ▶ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng, bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán hàng, bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa và bất động sản đã được chuyển sang cho người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa và bất động sản, và khả năng thu hồi giá bán sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

3.17 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

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

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

3.18 Hợp đồng xây dựng

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.363.307.366	1.435.155.217
Tiền gửi ngân hàng	21.727.245.674	11.704.050.809
Các khoản tương đương tiền (*)	290.000.000.000	19.053.368.512
TỔNG CỘNG	<u>313.090.553.040</u>	<u>32.192.574.538</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu khí Việt Nam ("PG Bank") và được hưởng lãi suất 5%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày phát hành báo cáo tài chính riêng, tài khoản tiền gửi này của Tổng Công ty đang bị phong tỏa và Tổng Công ty chỉ được sử dụng tiền gửi trong tài khoản khi hoàn tất thủ tục thay đổi tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất sang cho bên mua, bên mua và PG Bank đã hoàn tất thủ tục ký hợp đồng thế chấp nhà đất qua công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đối với các bất động sản được chuyển nhượng sang cho người mua trong Dự án Olalani.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Các khoản nợ được chuyển thành khoản đầu tư vào các công ty con	5.761.426.757	227.489.667
Các khoản chi phí năm trước được góp vốn vào công ty con	-	26.107.321.232
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	178.269.939.988	540.327.523.153
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(41.873.360.100)	(646.483.153.911)
- tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	(33.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Constrexim Việt CZ (*)	5.600	862.400.000	(*)	-	5.600	862.400.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam	-	-	-	-	212.330	1.923.323.000	573.291.000	(1.350.032.000)
Công ty Cổ phần Cấp và Vật liệu Viễn thông	-	-	-	-	96.000	7.000.000.000	816.000.000	(6.184.000.000)
Các cổ phiếu khác		1.686.970.051	203.645.251	(1.483.324.800)		1.686.970.051	203.645.251	(1.483.324.800)
TỔNG CỘNG		2.549.370.051	203.645.251	(1.483.324.800)		11.472.693.051	1.592.936.251	(9.017.356.800)

(*) Cổ phiếu của công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

5.2.1 Đầu tư vào công ty con

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
<i>Các công ty con sản xuất kinh doanh</i>								
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX (i)	-	100	20.580.000.000	(1.556.869.002)	2.058.000	100	20.580.000.000	(6.862.210.753)
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	-	100	1.000.000.000	(189.847.667)	-	100	1.000.000.000	-
<i>Các công ty con đầu tư dự án</i>								
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	-	100	140.283.000.000	(13.856.983)	100	100	140.283.000.000	(13.856.983)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	9.588.000	94	121.392.900.000	-	9.588.000	94	121.392.900.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	9.589.041	99,99	128.921.401.919	-	6.037.092	100	117.370.924.388	-
Công ty Cổ phần Dự án du lịch Quảng Nam	1.219.150	99,36	121.915.032.677	-	-	100	112.152.149.958	-
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	5.317.750	89	53.177.500.000	-	5.317.750	89	53.177.500.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	484.633	98	51.619.716.650	(196.875.314)	455.618	98	49.736.878.530	(196.875.314)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	810.000	81	8.100.000.000	(5.708.284.722)	810.000	81	8.100.000.000	(8.100.000.000)
Công ty TNHH MTV Thủy điện Thác Ba	-	100	2.255.275.607	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			649.244.826.853	(7.665.733.688)			623.793.352.876	(15.172.943.050)

(i) Công ty con này đã được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên trong tháng 6 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>				<i>Số đầu năm</i>			
	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20.000	20	1.000.000.000	-	20.000	20	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20.408	20	1.000.000.000	-	20.408	20	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	54.000	30	1.800.000.000	-	54.000	30	1.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	72.900	27	2.700.000.000	(1.112.522.332)	72.900	27	2.700.000.000	(455.516.077)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	90.000	30	3.000.000.000	-	90.000	30	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	100.000	20	5.000.000.000	-	100.000	20	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	516.136	28	18.433.412.413	(18.433.412.413)	516.136	28	18.433.412.413	(18.433.412.413)
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân (*)	-	-	-	-	3.670.600	40	91.765.000.000	-
TỔNG CỘNG			32.933.412.413	(19.545.934.745)			124.698.412.413	(18.888.928.490)

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các công ty liên kết với số tiền là 3.932.770.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 3.932.770.000 đồng).

(*) Trong năm, Tổng Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 3.670.600 cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân cho các đối tác với tổng giá trị chuyển nhượng là 63,4 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150.000	5,00	1.500.000.000	(900.000.000)	341.211	11,37	3.412.110.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	276.570	18,44	2.765.700.000	-	276.570	18,44	2.765.700.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	192.000	12,00	1.920.000.000	-	192.000	12,00	1.920.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	180.000	6,69	1.800.000.000	-	180.000	6,69	1.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97.938	5,00	979.383.081	-	97.938	5,00	979.383.081	-
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69.000	7,04	690.000.000	-	69.000	7,04	690.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	66.000	1,73	660.000.000	-	66.000	1,73	660.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	62.500	0,89	625.000.000	-	62.500	0,89	625.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54.995	3,44	549.950.000	-	54.995	3,44	549.950.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50.000	5,00	500.000.000	-	50.000	5,00	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50.000	1,64	500.000.000	(500.000.000)	50.000	1,64	500.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45.000	5,00	450.000.000	-	45.000	5,00	450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	40.000	2,00	400.000.000	-	40.000	2,00	400.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	27.287	4,70	272.865.620	-	27.287	4,70	272.865.620	-
TỔNG CỘNG			13.612.898.701	(1.400.000.000)			15.525.008.701	(500.000.000)

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 6.907.400.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 6.907.400.000 đồng).

Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác do không có đủ thông tin cần thiết và cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	34.561.871.540	40.672.878.812
Trích lập dự phòng trong năm	1.089.847.667	1.520.164.390
Dự phòng sử dụng và hoàn nhập trong năm	(7.040.050.774)	(7.631.171.662)
Số dư cuối năm	28.611.668.433	34.561.871.540
<i>Trong đó:</i>		
Dự phòng đầu tư vào các công ty con	7.665.733.688	15.172.943.050
Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết	19.545.934.745	18.888.928.490
Dự phòng đầu tư dài hạn khác	1.400.000.000	500.000.000

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	312.332.039.668	439.937.552.099
- Công ty Cổ phần PVI	-	69.805.146.500
- Công ty Cổ phần xi măng Bút Sơn	62.377.877.988	62.377.877.988
- Viễn thông Bắc Ninh	45.676.680.111	49.809.680.111
- Các khách hàng khác	204.277.481.569	257.944.847.500
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	25.741.730.428	19.151.311.619
TỔNG CỘNG	338.073.770.096	459.088.863.718
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(70.209.021.638)	(67.048.154.057)

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	67.048.154.057	67.048.154.057
Trích lập dự phòng trong năm	3.160.867.581	-
Số dư cuối năm	70.209.021.638	67.048.154.057
<i>Trong đó:</i>		
Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan	(16.014.512.620)	(16.014.512.620)
Dự phòng phải thu khó đòi từ các đối tượng khác	(54.194.509.018)	(51.033.641.437)

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	73.806.017.867	96.812.870.092
<i>Công ty Cổ phần Constrexim 16</i>	<i>14.217.553.004</i>	<i>14.217.553.004</i>
<i>Công ty Cổ phần An Ánh Hùng</i>	-	<i>13.207.347.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn</i>	-	<i>9.196.938.722</i>
<i>Các khoản trả trước khác</i>	<i>59.588.464.863</i>	<i>60.191.031.366</i>
Trả trước cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>42.952.151.123</u>	<u>33.200.761.520</u>
TỔNG CỘNG	<u>116.758.168.990</u>	<u>130.013.631.612</u>
Dự phòng trả trước khó đòi	(25.112.958.338)	(28.671.128.338)

Chi tiết dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	28.671.128.338	28.671.128.338
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(3.558.170.000)</u>	-
Số dư cuối năm	<u>25.112.958.338</u>	<u>28.671.128.338</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng trả trước khó đòi từ các bên liên quan</i>	<i>(14.985.467.938)</i>	<i>(17.807.467.938)</i>
<i>Dự phòng trả trước khó đòi từ các đối tượng khác</i>	<i>(10.127.490.400)</i>	<i>(10.863.660.400)</i>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	10.556.368.919	12.556.368.919
Phải thu về cho vay đối tượng khác	<u>1.297.992.350</u>	<u>1.297.992.350</u>
	<u>11.854.361.269</u>	<u>13.854.361.269</u>
Dài hạn		
Phải thu về cho vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	61.249.536.877	-
	<u>61.249.536.877</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>73.103.898.146</u>	<u>13.854.361.269</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	90.850.508.383	62.134.951.915
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	10.943.380.858	4.777.673.708
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	5.620.099.000	7.984.999.000
Phải thu chi phí trả hộ công ty con	3.776.078.343	-
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.617.500.000	1.617.500.000
Phải thu lãi tiền gửi kỳ hạn tại PG Bank	1.248.611.111	-
Phải thu kinh phí tạm ứng cho công ty con	1.056.224.087	9.364.475.464
Phải thu khác	1.602.821.910	2.622.997.102
TỔNG CỘNG	116.715.223.692	88.502.597.189
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	110.476.895.345	76.956.206.386
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	6.238.328.347	11.546.390.803
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(21.495.305.110)	(21.913.811.029)

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	21.913.811.029	21.913.811.029
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(418.505.919)	-
Số dư cuối năm	<u>21.495.305.110</u>	<u>21.913.811.029</u>

9. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu và tạm ứng quá hạn thu hồi của Tổng Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	70.804.620.703	595.599.065	67.643.753.122	595.599.065
Trả trước cho người bán ngắn hạn	25.112.958.338	-	30.921.460.357	2.250.332.019
Các khoản tạm ứng nội bộ	20.598.070.548	-	21.016.576.467	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	898.256.362	1.021.800	898.256.362	1.021.800
TỔNG CỘNG	117.413.905.951	596.620.865	120.480.046.308	2.846.952.884

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Hàng hóa bất động sản				
Bất động sản thuộc Dự án Olalani	-	-	208.506.670.286	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản				
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	214.022.285.526	-	89.789.795.377	-
Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ	134.815.566.814	-	129.488.601.919	-
Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	91.034.877.827	-	87.628.255.542	-
Chi phí xây dựng của Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa	-	-	144.129.482.469	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động xây lắp				
Các hợp đồng xây dựng	30.626.670.952	-	36.581.219.423	-
TỔNG CỘNG	470.499.401.119	-	696.124.025.016	-

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho tiền ứng trước của khách hàng mua bất động sản	-	1.767.783.811
Các loại thuế khác	288.019.029	168.981.384
TỔNG CỘNG	288.019.029	1.936.765.195

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà xưởng, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	21.804.130.123	12.882.155.366	426.093.068	729.251.596	35.841.630.153
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	3.624.417.692	-	-	-	3.624.417.692
Thanh lý	-	(2.757.531.055)	-	-	(2.757.531.055)
Số dư cuối năm	<u>25.428.547.815</u>	<u>10.124.624.311</u>	<u>426.093.068</u>	<u>729.251.596</u>	<u>36.708.516.790</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	5.173.637.098	2.296.687.129	395.193.047	729.251.596	8.594.768.870
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	6.423.813.634	7.739.390.198	398.691.861	729.251.596	15.291.147.289
Khấu hao trong năm	872.165.208	1.401.123.180	10.299.996	-	2.283.588.384
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	1.387.639.618	-	-	-	1.387.639.618
Thanh lý	-	(1.148.971.273)	-	-	(1.148.971.273)
Số dư cuối năm	<u>8.683.618.460</u>	<u>7.991.542.105</u>	<u>408.991.857</u>	<u>729.251.596</u>	<u>17.813.404.018</u>
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	<u>15.380.316.489</u>	<u>5.142.765.168</u>	<u>27.401.207</u>	-	<u>20.550.482.864</u>
Số dư cuối năm	<u>16.744.929.355</u>	<u>2.133.082.206</u>	<u>17.101.211</u>	-	<u>18.895.112.772</u>

Bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa, với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 6,27 tỷ đồng. Các tài sản này đã được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản cố định và trích khấu hao trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích khu đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Như được trình bày tại Thuyết minh số 34, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao các tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm thuộc tòa nhà CT3, CT4-5, CT6 và HH1 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 7,92 tỷ đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản cố định của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (*)</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	14.497.670.767	1.325.696.427	15.823.367.194
Tăng trong năm	-	-	-
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	(3.624.417.692)	-	(3.624.417.692)
Số dư cuối năm	<u>10.873.253.075</u>	<u>1.325.696.427</u>	<u>12.198.949.502</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	4.945.366.324	1.169.465.011	6.114.831.335
Khấu hao trong năm	605.192.148	156.231.416	761.423.564
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	(1.387.639.618)	-	(1.387.639.618)
Số dư cuối năm	<u>4.162.918.854</u>	<u>1.325.696.427</u>	<u>5.488.615.281</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	<u>9.552.304.443</u>	<u>156.231.416</u>	<u>9.708.535.859</u>
Số dư cuối năm	<u>6.710.334.221</u>	<u>-</u>	<u>6.710.334.221</u>

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng và một số công trình khác tại Khu Đô thị mới Yên Hòa được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động. Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cho mục đích thuyết minh báo cáo tài chính riêng theo yêu cầu tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 – Bất động sản đầu tư.

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng tòa nhà hỗn hợp HH2 ký ngày 28 tháng 12 năm 2016 giữa Tổng Công ty và một đối tác, để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của hợp đồng, Tổng Công ty đã bàn giao cho đối tác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của tòa nhà hỗn hợp HH2. Các tài sản thuộc tòa nhà HH2 đang được phân loại là bất động sản đầu tư và tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 lần lượt là 6,7 tỷ đồng và 2,2 tỷ đồng.

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn bao gồm các chi phí phát triển của các dự án bất động sản như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View	-	5.956.261.380
Các dự án khác	1.832.679.963	3.740.042.350
TỔNG CỘNG	<u>1.832.679.963</u>	<u>9.696.303.730</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 10,1 tỷ VND (năm 2015: 23,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa: 4,33% (2015: 7,52%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Giá trị lợi thế doanh nghiệp xác định khi tiến hành cổ phần hóa (*)	1.537.500.000	2.887.500.000
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	657.298.639	376.765.649
Chi phí trả trước dài hạn khác	374.081.789	198.925.122
TỔNG CỘNG	2.568.880.428	3.463.190.771

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	217.284.510.795	144.866.750.533
- Công ty CP Đầu tư Việt San	138.000.000.000	26.071.430.000
- Công ty CP Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn	11.758.302.483	-
- Các nhà cung cấp khác	67.526.208.312	118.795.320.533
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	300.706.295.095	314.541.289.339
TỔNG CỘNG	517.990.805.890	459.408.039.872

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước	116.003.055.530	174.142.584.673
Trong đó:		
- Trả trước cho hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	35.600.000.000	92.729.223.311
- Trả trước cho các hợp đồng xây lắp	79.100.549.857	80.110.855.689
- Trả trước cho các hoạt động khác	1.302.505.673	1.302.505.673
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	7.927.797.891	259.696.890.448
TỔNG CỘNG	123.930.853.421	433.839.475.121

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.846.842.187	8.027.974.718	(2.466.819)	13.872.350.086
Thuế giá trị gia tăng	-	5.107.209.090	(5.107.209.090)	-
Các loại thuế khác	133.161.285	1.396.876.748	(1.349.364.291)	180.673.742
TỔNG CỘNG	5.980.003.472	14.532.060.556	(6.459.040.200)	14.053.023.828

	Số đầu năm	Số phải thu/(bù trừ) trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	42.587.430.376	(20.538.890.535)	-	22.048.539.841
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho tiền ứng trước của khách hàng mua bất động sản	1.767.783.811	(1.767.783.811)	-	-
Các loại thuế khác	168.981.384	119.037.645	-	288.019.029
TỔNG CỘNG	44.524.195.571	(22.187.636.701)	-	22.336.558.870

Tổng Công ty đã căn trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế trong các năm 2006 và 2007 với cùng một số tiền là 29.651.015.288 đồng với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế cho cả hai năm 2005 và năm 2006 theo Biên bản thanh tra việc chấp hành pháp luật thuế năm 2005 do đoàn thanh tra của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 27 tháng 6 năm 2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 25 tháng 10 năm 2007, do Cục thuế thành phố Hà Nội đã thay đổi cách quyết toán thuế giữa quyết toán thuế theo tờ khai và quyết toán thuế theo báo cáo tài chính. Tổng Công ty đã kê khai khoản thuế nộp thừa này trong tờ khai thuế giá trị gia tăng tháng 12 năm 2011 và đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý khoản thuế nộp thừa nói trên.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.966.750.377	30.966.750.377
Chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.875.118.696	29.875.118.696
Trích trước chi phí lãi vay (*)	23.515.838.223	2.130.773.701
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	20.737.005.056	35.799.376.091
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước Hải Dương	4.279.396.606	9.524.681.151
Chi phí trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	3.001.898.205	1.996.767.645
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	1.477.071.127	1.477.071.127
Chi phí phải trả khác	2.927.449.383	2.464.238.282
	<u>127.295.581.914</u>	<u>124.749.831.311</u>
Dài hạn		
Tiền thuê đất trích trước cho dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	21.493.369.803	20.282.233.803
Dự phòng trợ cấp thôi việc	346.904.310	620.840.437
	<u>21.840.274.113</u>	<u>20.903.074.240</u>
TỔNG CỘNG	<u>149.135.856.027</u>	<u>145.652.905.551</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	16.769.191.240	17.816.257.776
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	132.366.664.787	127.836.647.775

(*) Bao gồm trong chi phí lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là chi phí lãi vay quá hạn thanh toán với số tiền là 16,8 tỷ đồng.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần FPT để phát triển và chuyển nhượng dự án bất động sản	40.000.000.000	40.000.000.000
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (*)	23.017.807.009	23.017.807.009
Phải trả chi phí chi hộ bởi công ty con	7.107.209.091	-
Phải trả các cá nhân mua bất động sản theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng	4.824.533.682	-
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.569.965.857	2.648.210.857
Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cụm dự án thủy điện	-	10.000.000.000
Khoản vay không chịu lãi từ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	-	9.500.000.000
Các khoản phải trả khác	5.984.640.223	7.401.404.473
TỔNG CỘNG	85.304.155.862	94.367.422.339
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>7.302.864.678</i>	<i>9.667.266.251</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>78.001.291.184</i>	<i>84.700.156.088</i>

(*) Đây là một phần của khoản thặng dư vốn cổ phần phát sinh từ đợt chào bán cổ phần của Tổng Công ty ra thị trường trong tháng 6 năm 2007 và các khoản phải trả khác còn phải nộp về Quỹ Hỗ trợ Sắp xếp và Phát triển Doanh nghiệp (“Quỹ HTSXPTDN”) do Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) quản lý. Tổng Công ty hiện đang thực hiện việc hoàn thành hồ sơ quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp theo các văn bản:

- Văn bản số 714/VPCP-ĐMDN của Văn phòng Chính phủ ngày 28 tháng 1 năm 2015 về việc đồng ý để Bộ Xây dựng quyết toán và bàn giao vốn nhà nước cho Tổng Công ty theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 ngày 18 tháng 7 năm 2011; và
- Văn bản số 11603/BTC-TCDN do Bộ Tài chính ban hành ngày 30 tháng 8 năm 2013 về việc xử lý khoản chậm nộp về Quỹ HTSXPTDN và Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Tập đoàn kinh tế, Tổng Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (*)	319.843.751.836	319.843.751.836	-	41.000.000.000	278.843.751.836	278.843.751.836
Vay từ đối tượng khác	-	-	49.450.000.000	-	49.450.000.000	49.450.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	6.798.500.000	-	6.798.500.000	6.798.500.000
	319.843.751.836	319.843.751.836	56.248.500.000	41.000.000.000	335.092.251.836	335.092.251.836
Vay dài hạn						
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	114.008.120.611	114.008.120.611	140.141.439.988	2.873.360.100	251.276.200.499	251.276.200.499
	114.008.120.611	114.008.120.611	140.141.439.988	2.873.360.100	251.276.200.499	251.276.200.499
TỔNG CỘNG	433.851.872.447	433.851.872.447	196.389.939.988	43.873.360.100	586.368.452.335	586.368.452.335

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các khoản vay ngân hàng quá hạn thanh toán với số tiền là 278,8 tỷ đồng. Tổng Công ty đang trong quá trình đàm phán với ngân hàng để xử lý các khoản vay và lãi vay quá hạn phải trả này. Do đó, số gốc vay có khả năng trả nợ được trình bày dựa trên kế hoạch tài chính của Tổng Công ty như đã trình bày trong Thuyết minh số 2.2.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi vay</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	228.843.751.836	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 4 năm 2016. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là từ 7,5%/năm đến 7,7%/năm.	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long	50.000.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 2 năm 2016 đến tháng 3 năm 2016. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong kỳ hiện tại là 7,8%/năm.	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>278.843.751.836</u>			

22.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác

<i>Cá nhân</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi vay</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Trần Minh Sơn	45.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017. Lãi vay được trả khi đáo hạn gốc vay.	6%	Tín chấp
Bà Ngô Thu Lý	2.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017	0%	Tín chấp
Bà Lâm Ngọc Ly	1.150.000.000	Theo yêu cầu trả nợ của bên cho vay hoặc khi bên vay có nguồn tiền trả nợ	8,4%	Tín chấp
Bà Phạm Thị Gấm	1.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 6 năm 2017	0%	Xe ô tô BMW
Bà Nguyễn Thị Diệu	300.000.000	Đáo hạn trong tháng 10 năm 2017	0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>49.450.000.000</u>			

22.3 Vay ngắn hạn các bên liên quan

<i>Cá nhân</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi vay</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Đỗ Quốc Việt	5.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 8 năm 2017	0%	Tín chấp
Bà Phan Thị Thu Hà	1.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 12 năm 2017	0%	Tín chấp
Bà Phan Thị Thu Hằng	798.500.000	Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017	0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>6.798.500.000</u>			

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.4 Vay dài hạn các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ các bên liên quan được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	31.766.665.380	Hoàn trả theo tiến độ thực hiện dự án của bên cho vay	0%/năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	13.418.095.131	Hoàn trả theo tiến độ thực hiện dự án của bên cho vay	0%/năm
Công ty Cổ phần Constrexim TIC	2.741.439.988	Gốc vay đáo hạn trong tháng 5 năm 2018	0%/năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	203.350.000.000	Gốc vay đáo hạn trong tháng 5 năm 2018. Lãi vay được trả hàng năm.	Bằng với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên. Lãi cho năm 2016 là 0 VND.
TỔNG CỘNG	<u>251.276.200.499</u>		

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					Đơn vị tính:
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số dư đầu năm	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	91.560.839.285	524.242.112.441
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	18.181.273.605	18.181.273.605
Số dư cuối năm	<u>263.538.000.000</u>	<u>145.449.726.225</u>	<u>18.897.367.124</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>109.742.112.890</u>	<u>542.423.386.046</u>
Năm nay						
Số dư đầu năm	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	109.742.112.890	542.423.386.046
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.316.865.338	1.316.865.338
Số dư cuối năm	<u>263.538.000.000</u>	<u>145.449.726.225</u>	<u>18.897.367.124</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>111.058.978.228</u>	<u>543.740.251.384</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông
Vốn góp của các cổ đông khác	263.538.000.000	263.538.000.000	263.538.000.000	263.538.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225
TỔNG CỘNG	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225

23.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đã được góp vốn	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
<i>Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết</i>	<i>26.353.800</i>	<i>263.538.000.000</i>	<i>26.353.800</i>	<i>263.538.000.000</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2015: 10.000 đồng/cổ phiếu).

24. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	766	810
- Euro (EUR)	80	89
- Bảng Anh (GBP)	10	17

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	528.382.846.994	321.037.953.082
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	261.770.499.741	5.894.909.091
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	264.836.310.483	71.706.224.210
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.776.036.770	4.206.300.707
Doanh thu bán hàng hóa	-	239.230.519.074
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	528.382.846.994	321.037.953.082

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	6.427.602.812	4.977.831.818
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	<u>258.408.707.671</u>	<u>66.728.392.392</u>
TỔNG CỘNG	<u>264.836.310.483</u>	<u>71.706.224.210</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến thời điểm cuối năm	524.462.560.283	417.714.496.486

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền cho vay	4.157.046.773	-
Lãi tiền gửi	1.318.201.228	816.002.213
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	630.306.000	2.288.823.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	336.349.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	8.059.500
TỔNG CỘNG	<u>6.105.554.001</u>	<u>3.449.233.713</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	207.637.221.571	-
Các khoản điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	-	11.041.588.763
Giá vốn hợp đồng xây dựng	258.152.633.760	69.172.958.694
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	244.785.219.586
Giá vốn khác	4.988.277.532	2.783.773.152
Hoàn nhập chi phí bảo hành, bảo lãnh và chi phí lệ phí trước bạ trích trước cho công trình tòa nhà PVI	<u>(12.843.387.831)</u>	<u>(36.247.164.021)</u>
TỔNG CỘNG	<u>457.934.745.032</u>	<u>291.536.376.174</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	4.768.091.551	9.192.705.098
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.411.423.176	1.639.631.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.446.816.816	7.361.486.562
Chi phí khác	<u>1.004.890.657</u>	<u>1.459.867.072</u>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

TỔNG CỘNG	12.631.222.200	19.653.689.878
28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	19.926.374.221	10.918.178.107
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	27.989.240.000	383.185.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.148.575.941
Chi phí tài chính khác (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	5.842.220	-
	<u>(5.950.203.107)</u>	<u>2.317.687.728</u>
TỔNG CỘNG	<u>41.971.253.334</u>	<u>14.767.626.776</u>
29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC		
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	-	26.177.756.111
Thu nhập khác	-	26.177.756.111
Chi phí khác	10.838.556.562	510.720.022
Các khoản bồi thường và phạt	10.019.904.343	-
Các chi phí khác	818.652.219	510.720.022
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(10.838.556.562)</u>	<u>25.667.036.089</u>
30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ		
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	200.637.221.571	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.552.028.872	74.484.760.176
Chi phí mua hàng hóa	-	244.785.219.586
Chi phí nhân công	5.781.954.351	7.627.323.687
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	3.045.011.948	3.164.086.480
Chi phí khác bằng tiền	2.904.890.657	6.342.615.017
Các khoản điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	-	11.041.588.763
Hoàn nhập chi phí bảo hành, bảo lãnh và chi phí lệ phí trước bạ trích trước cho công trình tòa nhà PVI	<u>(12.843.387.831)</u>	<u>(36.247.164.021)</u>
TỔNG CỘNG	<u>237.077.719.568</u>	<u>311.198.429.688</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Tổng Công ty trong năm hiện tại là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2015: 22%).

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

31.1 Chi phí Thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.112.623.867	24.188.166.420
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận kế toán từ kinh doanh bất động sản</i>	<i>47.247.498.295</i>	<i>26.542.395.811</i>
<i>Lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(36.134.874.428)</i>	<i>(2.354.229.391)</i>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty	2.222.524.773	5.321.396.612
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	661.167.886	166.253.467
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước đã thực hiện trong năm nay	-	142.313.613
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận đối với lỗ tính thuế của hoạt động khác	6.964.386.276	443.829.639
Các điều chỉnh khác	2.466.819	44.382.964
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập từ cổ tức được chia không chịu thuế	-	(73.996.780)
Chi trợ cấp thôi việc	(54.787.225)	(37.286.700)
Chi phí thuế TNDN	9.795.758.529	6.006.892.815
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản</i>	<i>9.795.758.529</i>	<i>6.006.892.815</i>
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác với tổng giá trị là 37.041.079.575 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 2.219.148.195 đồng) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đơn vị tính: VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
2015	2020 (1)	(2.219.148.195)	-	-	(2.219.148.195)
2016	2020 (1)	(34.821.931.380)	-	-	(34.821.931.380)
TỔNG CỘNG		(37.041.079.575)	-	-	(37.041.079.575)

(1) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của hoạt động xây lắp và hoạt động khác theo kê khai của Tổng Công ty và chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế tại thời điểm lập báo cáo này.

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	11.650.477.531	8.665.815.976
		Doanh thu xây lắp	240.003.628.548	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Giá trị công trình xây lắp được nghiệm thu	1.832.628.981	18.409.196.111
		Thanh toán và tạm ứng cho hợp đồng xây lắp	27.274.532.661	107.745.946.705
		Mua dịch vụ tư vấn	7.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Doanh thu cho thuê tài sản	1.703.980.000	4.369.315.199
		Công ty con trả tiền thuê	2.900.000.000	4.726.941.650
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	1.882.838.120	1.069.783.754
Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và nợ phải thu	2.255.275.607	-

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	9.939.052.026	-
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	6.678.501.965	31.120.566.801
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	8.502.101.663	2.415.819.811
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	4.916.857.608	15.987.243.259
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	873.891.496
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	879.000.000	6.510.473.204
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	10.517.722.972
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	3.367.300.000	3.524.911.000
Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và nợ phải thu	9.762.882.719	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	-	6.196.639.052
		Cho bên liên quan vay	55.725.809.779	-
		Bên liên quan thanh toán gốc cho vay	8.545.000.000	-
		Lãi cho vay phải thu bên liên quan	5.328.963.440	-
		Nộp hộ thuế GTGT cho Tổng Công ty	5.107.209.091	-
		Chi hộ tiền ký quỹ cho Tổng Công ty	2.000.000.000	-
		Doanh thu xây lắp	7.099.549.726	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Thương mại Constrexim	Công ty con	Đi vay bên liên quan	2.741.439.988	-
		Nhận tiền thanh toán khoản cho vay và hoàn trả khoản ứng trước	2.822.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng giá trị công trình	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	4.441.067.650
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	-	14.457.620.017
Công ty Cổ phần Constrexim Meco ("Meco")	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	3.830.491.580	-

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	-	19.792.518.024
			-	627.958.696
Công ty cổ phần Bất Động Sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Đi vay bên liên quan Trả nợ vay	113.100.000.000 120.000.000	5.000.000.000 -
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	Đi vay bên liên quan Thanh toán gốc vay Lãi vay phải trả	5.000.000.000 - 435.064.467	25.699.900.000 16.999.900.000 -
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Nhận gốc vay Lãi vay phải trả	798.500.000 240.000.000	10.000.000.000 -
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị, cổ đông lớn	Nhận gốc vay Thanh toán gốc vay Lãi vay phải trả	- - 291.977.778	48.500.000.000 14.000.000.000 -
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Nhận gốc vay Lãi vay phải trả	- 116.255.556	9.750.000.000 -

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

Tổng Công ty vay và cho vay đối với các bên liên quan, cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ xây lắp từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và số 6.2, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và tạm ứng khó thu hồi từ các bên liên quan với số tiền là: 31 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 33,8 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ kế toán thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư với bên liên quan

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu tiền hàng nhập khẩu ủy thác	10.097.942.200	10.097.942.200
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420	5.916.570.420
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	241.312.833	1.061.415.201
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	2.046.296.142	2.029.796.142
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải thu chi phí thực hiện dự án	7.439.608.833	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu phí bảo lãnh các công trình	-	45.587.656
			25.741.730.428	19.151.311.619
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.610.300.985	7.552.499.985
Công ty Cổ phần Đức Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.179.929.739	5.074.129.711
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.314.547.899	5.442.647.087
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu	9.641.700.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	8.445.358.672	7.649.393.450
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	3.345.344.572	3.339.484.016
Các bên liên quan khác		Tạm ứng cho nhà thầu	2.241.665.191	2.969.303.206
			42.952.151.123	33.200.761.520

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Cho vay	10.347.397.700	10.347.397.700
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay không có tài sản đảm bảo	208.971.219	208.971.219
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Cho vay không tính lãi và không có tài sản đảm bảo	-	2.000.000.000
			10.556.368.919	12.556.368.919
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Cho vay (*)	61.249.536.877	-
			61.249.536.877	-
(*) Đây là các khoản cho Công ty TNHH Đầu tư C.T.L, công ty con của Tổng Công ty, vay tín chấp với lãi suất là 10%/năm và sẽ đáo hạn ngày 1 tháng 11 năm 2018.				
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Tạm ứng kinh phí	1.992.249.672	8.681.163.668
Các bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	4.246.078.675	2.865.227.135
			6.238.328.347	11.546.390.803

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	72.605.995.614	72.649.978.481
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	5.518.442.566	6.783.483.609
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	50.455.331.153	53.822.631.153
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	7.599.019.387	3.403.680.758
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	43.786.245.391	46.820.771.749
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng, tư vấn theo hợp đồng	42.548.212.619	50.179.053.401
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	7.473.165.672	9.203.829.971
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	15.457.380.511	15.457.380.511
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	29.115.891.787	29.065.891.787
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	16.051.621.458	12.716.058.384
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	10.094.988.937	14.438.529.535
			300.706.295.095	314.541.289.339
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Tạm ứng cho dự án Sapa	6.367.141.947	258.136.234.504
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.560.655.944	1.560.655.944
			7.927.797.891	259.696.890.448

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	2.499.658.912	244.444.444
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	14.269.532.328	16.488.515.531
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	-	1.083.297.801
			16.769.191.240	17.816.257.776
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Thuế GTGT nộp hộ Ký quỹ nộp hộ	5.107.209.091 2.000.000.000	- -
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	Công ty liên kết	Vay không chịu lãi và không có tài sản thế chấp	-	9.500.000.000
Các bên liên quan khác		Phải trả ngắn hạn khác	195.655.587	167.266.251
			7.302.864.678	9.667.266.251

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản cho vay và vay với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.3)				
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Gốc vay phải trả	798.500.000	-
Bà Phan Thị Thu Hà	Bên liên quan khác	Gốc vay phải trả	1.000.000.000	-
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng giám đốc	Gốc vay phải trả	5.000.000.000	-
			6.798.500.000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Thuyết minh số 22.4)				
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Gốc vay phải trả	13.418.095.131	14.179.885.231
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Công ty con	Gốc vay phải trả	31.766.665.380	31.878.235.380
Công ty Cổ phần Bất Động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	203.350.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Gốc vay phải trả	2.741.439.988	-
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT, cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	-	34.500.000.000
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Gốc vay phải trả	-	10.000.000.000
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Gốc vay phải trả	-	9.750.000.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Cổ đông lớn, Phó Tổng Giám đốc	Gốc vay phải trả	-	8.700.000.000
			251.276.200.499	114.008.120.611

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.643.422.000	1.604.150.000
TỔNG CỘNG	1.643.422.000	1.604.150.000

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thương mại và các hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Năm nay</i>				
Doanh thu thuần	261.770.499.741	264.836.310.483	1.776.036.770	528.382.846.994
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	47.247.498.295	(13.149.275.270)	(22.985.599.158)	11.112.623.867
Chi phí thuế TNDN	(9.795.758.529)	-	-	(9.795.758.529)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	37.451.739.766	(13.149.275.270)	(22.985.599.158)	1.316.865.338
<i>Số cuối năm</i>				
Tổng tài sản	546.329.725.929	352.176.980.792	27.493.093.577	2.032.064.387.189
Tài sản bộ phận	546.329.725.929	352.176.980.792	27.493.093.577	925.999.800.298
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	1.106.064.586.891
Tổng nợ phải trả	442.851.736.007	441.533.638.437	565.271.889.030	1.488.324.135.805
Nợ phải trả bộ phận	442.851.736.007	441.533.638.437	565.271.889.030	1.449.657.263.474
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	38.666.872.331

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thương mại và các hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
Doanh thu thuần	5.894.909.091	71.706.224.210	243.436.819.781	321.037.953.082
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	26.542.395.811	2.277.222.442	(4.631.451.833)	24.188.166.420
Chi phí thuế TNDN	(6.006.892.815)	-	-	(6.006.892.815)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	<u>20.535.502.996</u>	<u>2.277.222.442</u>	<u>(4.631.451.833)</u>	<u>18.181.273.605</u>
Số đầu năm				
Tổng tài sản	809.185.443.164	409.500.518.553	61.713.613.857	2.126.621.917.062
Tài sản bộ phận	809.185.443.164	409.500.518.553	61.713.613.857	1.280.399.575.574
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	846.222.341.488
Tổng nợ phải trả	646.112.526.708	409.187.064.917	469.940.565.779	1.584.198.531.016
Nợ phải trả bộ phận	646.112.526.708	409.187.064.917	469.940.565.779	1.525.240.157.404
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	58.958.373.612

- (i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.
- (ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIẾN TIỀM TÀNG

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng với giá trị khoảng 103 tỷ đồng.

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

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

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê một số lô đất tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hợp đồng ký năm 2016 để đầu tư các dự án bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm. Các khoản tiền thuê đất ước tính phải trả trong tương lai của Tổng Công ty vào cuối năm như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	-	-
Trên 1 – 5 năm	48.908.335.931	-
Trên 5 năm	512.498.046.699	-
TỔNG CỘNG	561.406.382.630	-

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng khoán doanh thu cho thuê hoạt động đối với Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

Cam kết đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty có các cam kết góp vốn đầu tư như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị</i>
Công ty TNHH MTV Thủy điện Thác Ba	77.744.724.393
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	50.522.531.149
Công ty Cổ phần Dự án du lịch Quảng Nam	33.084.967.323
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	134.494.309
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	2.450.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	234.300.000
TỔNG CỘNG	165.521.017.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 12, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty đánh giá kết luận cuối cùng của các cơ quan Nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty, nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Nợ tiềm tàng liên quan đến phạt lãi chậm trả lãi của nợ gốc vay ngân hàng quá hạn

Tổng Công ty chưa thanh toán cho ngân hàng các khoản gốc vay đã đáo hạn với số tiền là 278,8 tỷ đồng như được trình bày trong Thuyết minh số 22. Theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, trong trường hợp quá hạn thanh toán gốc vay, Tổng Công ty phải chịu khoản lãi quá hạn có lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn của khoản vay. Một phần của khoản lãi quá hạn này của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – chi nhánh Long Biên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 6,8 tỷ VND chưa được ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng do Tổng Công ty nhận được Thông báo số 85/2017/EIBLB/KHDN đề ngày 29 tháng 3 năm 2017 về việc ngân hàng chấp thuận miễn giảm toàn bộ số lãi phạt quá hạn này nếu Tổng Công ty thanh toán toàn bộ nợ gốc cho ngân hàng trước ngày 30 tháng 6 năm 2017, và Tổng Công ty đã có kế hoạch tài chính để thanh toán khoản nợ gốc vay quá hạn nêu trên.


35. CÁC SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 11 tháng 1 năm 2017, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã có Quyết định số 30.02/QĐ-CTX-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Đà Nẵng của Tổng Công ty.

Trong tháng 1 năm 2017, Tổng Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam, một công ty con của Tổng Công ty, và các phụ lục hợp đồng kèm theo sau đó cho một đối tác với giá chuyển nhượng là 267 tỷ VND.

Trong tháng 2 năm 2017, Tổng Công ty đã chuyển nhượng 16.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc cho một đối tác với giá chuyển nhượng là 1,6 tỷ VND.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.


Người lập
Hoàng Thị Hương Lan


Kế toán trưởng
Trần Anh Hải


PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 28 tháng 4 năm 2017