

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

- Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam  
Mã chứng khoán: **CTX**  
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, P. Yên Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
- Người thực hiện công bố thông tin:  
**Ông: Trần Anh Hải**
- Nội dung thông tin công bố:  
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2018 của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 29/8/2018  
bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 29/8/2018 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(\*) Tài liệu đính kèm:  
- Báo cáo tài chính bán niên năm 2018.

Nơi nhận:

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

**Trần Anh Hải**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



# 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 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 50

# 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 10 được cấp ngày 31 tháng 7 năm 2017.

Hoạt động chính trong kỳ 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.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà HH2, 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. 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 kỳ 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
Ông Trần Khanh	Thành viên
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Anh Tú	Thành viên
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2018
Ông Đinh Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2018

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phan Minh Tuấn.

## **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 giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 các văn bản này, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2018.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phan Minh Tuấn  
Tổng giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 60997101/20160293/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 7 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.



### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý đến Thuyết minh số 12 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 bất động sản đầu tư 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.

Chúng tôi cũng lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 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 giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2018 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến các vấn đề này.

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



Lê Đức Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.376.513.105.345</b>	<b>1.354.868.723.200</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>333.941.746.985</b>	<b>349.632.973.692</b>
111	1. Tiền		13.941.746.985	59.632.973.692
112	2. Các khoản tương đương tiền		320.000.000.000	290.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.066.045.251</b>	<b>1.066.045.251</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.549.370.051	2.549.370.051
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.483.324.800)	(1.483.324.800)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>564.822.944.858</b>	<b>560.826.423.147</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	396.176.326.843	434.405.407.849
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	200.616.193.515	135.398.011.320
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.297.992.350	1.297.992.350
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	102.072.494.158	126.214.605.036
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(135.340.062.008)	(136.489.593.408)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>451.131.105.107</b>	<b>420.297.129.762</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	451.131.105.107	420.297.129.762
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.551.263.144</b>	<b>23.046.151.348</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	61.562.830
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.551.263.144	22.984.588.518
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>924.611.525.876</b>	<b>864.332.926.237</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>64.485.626.496</b>	<b>3.450.141</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	55.906.425.255	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	8.579.201.241	3.450.141
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>11</b>	<b>2.461.863.423</b>	<b>16.375.882.867</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.461.863.423	16.375.882.867
222	Nguyên giá		8.683.698.667	30.487.828.790
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.221.835.244)	(14.111.945.923)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>19.242.188.110</b>	<b>6.180.791.091</b>
231	1. Nguyên giá		34.003.079.625	12.198.949.502
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.760.891.515)	(6.018.158.411)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5</b>	<b>836.606.629.609</b>	<b>838.669.646.915</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	5.1	844.575.399.998	844.575.399.998
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	5.2	32.933.412.413	32.933.412.413
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.3	12.012.898.701	12.012.898.701
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.4	(52.915.081.503)	(50.852.064.197)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.815.218.238</b>	<b>3.103.155.223</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.815.218.238	3.103.155.223
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.301.124.631.221</b>	<b>2.219.201.649.437</b>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.514.481.176.104</b>	<b>1.433.783.587.919</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.333.478.814.922</b>	<b>1.252.073.047.217</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	376.814.331.243	441.966.016.187
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	195.821.180.788	68.993.387.213
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	56.485.615.699	61.570.246.530
314	4. Phải trả người lao động		1.351.954.922	1.464.979.112
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	304.618.443.432	293.053.674.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		92.043.588	92.043.588
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	42.548.134.649	83.426.462.285
320	8. Vay ngắn hạn	21	355.747.110.601	301.506.237.988
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>181.002.361.182</b>	<b>181.710.540.702</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	16.059.376.101	15.672.416.250
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		3.599.336.425	3.632.713.219
338	3. Vay dài hạn	21	161.343.648.656	162.405.411.233
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>786.643.455.117</b>	<b>785.418.061.518</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>786.643.455.117</b>	<b>785.418.061.518</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	22.1	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		353.962.181.961	352.736.788.362
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		352.736.788.362	111.058.978.228
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.225.393.599	241.677.810.134
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.301.124.631.221</b>	<b>2.219.201.649.437</b>



Người lập  
Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng  
Đỗ Quốc Việt



  
Tổng Giám đốc  
Phan Minh Tuấn

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	86.411.882.420	40.549.274.660
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	86.411.882.420	40.549.274.660
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(80.801.375.128)	(34.136.862.564)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.610.507.292	6.412.412.096
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	10.674.990.081	131.935.558.082
22	7. Chi phí tài chính	26	(3.676.839.994)	(68.128.768.350)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.613.822.688)	(8.282.467.514)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(4.469.030.723)	(7.161.157.334)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.139.626.656	63.058.044.494
31	11. Thu nhập khác		57.050.000	278.741.868
32	12. Chi phí khác	28	(5.758.299.932)	(31.641.320.638)
40	13. Lỗ khác		(5.701.249.932)	(31.362.578.770)
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		2.438.376.724	31.695.465.724
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(1.212.983.125)	(473.638.188)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.225.393.599	31.221.827.536



Người lập  
Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng  
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc  
Phan Minh Tuấn

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>2.438.376.724</b>	<b>31.695.465.724</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	11,12	852.622.425	923.429.595
03	Các khoản dự phòng		913.485.906	3.476.835.083
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.284.127.108)	(72.207.250.676)
06	Chi phí lãi vay	26	1.613.822.688	8.282.467.514
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(4.465.819.365)</b>	<b>(27.829.052.760)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(41.221.587.267)	(36.695.438.589)
10	Tăng hàng tồn kho		(30.833.975.345)	(23.556.149.350)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		47.132.705.223	(38.054.132.109)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		1.349.499.815	(1.593.367.732)
14	Tiền lãi vay đã trả		(15.341.141.799)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.254.063.953)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(32.356.438)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(49.634.382.691)</b>	<b>(127.760.496.978)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	1.545.454.545
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(42.936.308.851)	(999.503.590)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	1.100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(21.214.250.285)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	94.100.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.546.181.934	25.634.349
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(18.390.126.917)</b>	<b>74.557.335.019</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		71.242.606.978	50.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(18.840.262.577)	(4.440.809.200)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(69.061.500)	(97.232.500)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>52.333.282.901</b>	<b>45.461.958.300</b>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(15.691.226.707)	(7.741.203.659)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		349.632.973.692	313.090.553.040
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	333.941.746.985	305.349.349.381



Người lập  
Hoàng Thị Hương Lan



Kế toán trưởng  
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc  
Phan Minh Tuấn

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ 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 10 được cấp ngày 31 tháng 7 năm 2017.

Hoạt động chính trong kỳ 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.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà HH2, 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. 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 30 tháng 6 năm 2018 là 31 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 30 người).

# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Hoạt động chính
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 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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 giữa niên độ 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 cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") vào ngày 29 tháng 8 năm 2018.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản mua để bán, bất động sản tự phát triển để bán và chi phí 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 đến việc mua bất động sản.

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 trị 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 giữa niên độ và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu chí hợp lý.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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 giữa niên độ.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

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

**3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**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 giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 giữa niên độ.

**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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.6 Khấu hao**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ 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 kỳ, ngoại trừ chi phí đi vay được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và/hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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*

Các 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 giữa niên độ. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ 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 giữa niên độ 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 gốc.

##### *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 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Sau ghi 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 kỳ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 sau thuế chưa phân phối 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, 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 giữa niên độ.
- ▶ 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*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang cho người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

##### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty 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 giữa niên độ 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, 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 kỳ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

##### *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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

**3.20 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

**3.21 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Tiền mặt	1.429.220.165	1.429.021.087
Tiền gửi ngân hàng	12.512.526.820	58.203.952.605
Các khoản tương đương tiền (*)	320.000.000.000	290.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>333.941.746.985</b>	<b>349.632.973.692</b>

(\*) Bao gồm trong các khoản tương đương tiền là 290 tỷ 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. Đây là tiền thu từ hợp đồng chuyển nhượng Dự án Olalani và đang được phong tỏa tại tài khoản của Tổng công ty tại Ngân hàng PGBank - Chi nhánh Đà Nẵng do việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên mua chưa được thực hiện xong với các cơ quan nhà nước hữu quan của thành phố Đà Nẵng. Hiện nay UBND thành phố Đà Nẵng cũng đang xin ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ để có hướng giải quyết. Tổng Công ty đã thực hiện nghĩa vụ chủ yếu của Bên chuyển nhượng theo quy định của hợp đồng mua bán và đã nộp các loại thuế, phí có liên quan đến việc chuyển nhượng.

Các khoản tương đương tiền còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng bằng VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong, hưởng lãi suất 4,8%/năm.

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

B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

#### 5.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018				Ngày 31 tháng 12 năm 2017				Đơn vị tính: VND
	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	100	100	20.580.000.000	(1.949.240.490)	100	100	20.580.000.000	(8.400.247)	
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	100	100	1.000.000.000	(234.288.571)	100	100	1.000.000.000	(122.175.759)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	810.000	81	8.100.000.000	(5.911.066.688)	810.000	81	8.100.000.000	(5.856.468.610)	
<i>Các công ty con đầu tư dự án</i>									
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	19.998.000	99,99	232.900.000.000	-	19.998.000	99,99	232.900.000.000	-	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	9.588.000	94	121.392.900.000	(1.184.445.866)	9.588.000	94	121.392.900.000	(1.078.994.030)	
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	980.000	98	102.141.999.998	(329.111.855)	980.000	98	102.141.999.998	(479.097.518)	
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 TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba	100	100	80.000.000.000	-	100	100	80.000.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100	225.283.000.000	-	100	100	225.283.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>844.575.399.998</b>	<b>(9.608.153.470)</b>			<b>844.575.399.998</b>	<b>(7.545.136.164)</b>	

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

B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 5.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	516.136	28	18.433.412.413	516.136	28	18.433.412.413	(18.433.412.413)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	100.000	20	5.000.000.000	100.000	20	5.000.000.000	(5.000.000.000)
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	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	72.900	27	2.700.000.000	72.900	27	2.700.000.000	(2.700.000.000)
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	(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	(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	(1.800.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>32.933.412.413</b>			<b>32.933.412.413</b>	<b>(32.933.412.413)</b>

Đơn vị tính: VND

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 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 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 3.932.770.000 VND).

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

B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 5.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017			Đơn vị tính: VND
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Số lượng (cổ phiếu) hữu (%)	Giá gốc	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	276.570	18,44	2.765.700.000	(*)	276.570	2.765.700.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	180.000	6,69	1.800.000.000	(*)	180.000	1.800.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150.000	5,00	1.500.000.000	(*)	150.000	1.500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97.938	5,00	979.383.081	930.411.000	97.938	979.383.081	930.411.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69.000	7,04	690.000.000	(*)	69.000	690.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phúc Hưng	66.000	1,73	660.000.000	1.056.000.000	66.000	660.000.000	1.003.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	62.500	0,89	625.000.000	(*)	62.500	625.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54.995	3,44	549.950.000	(*)	54.995	549.950.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50.000	5,00	500.000.000	(*)	50.000	500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50.000	1,64	500.000.000	(*)	50.000	500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45.000	5,00	450.000.000	(*)	45.000	450.000.000	(*)
Constrexim (CIC)	40.000	2,00	400.000.000	(*)	40.000	400.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	32.000	2,00	320.000.000	(*)	32.000	320.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	27.287	4,70	272.865.620	(*)	27.287	272.865.620	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.012.898.701</b>			<b>12.012.898.701</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác			(10.373.515.620)			(10.373.515.620)	

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 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 2017: 6.907.400.000 đồng).

(\*) Tổng Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác này do không có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**5.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số dư đầu kỳ	50.852.064.197	28.611.668.433
Trích lập dự phòng trong kỳ	2.063.017.306	554.325.184
Số dư cuối kỳ	<u>52.915.081.503</u>	<u>29.165.993.617</u>
Trong đó:		
<i>Dự phòng đầu tư vào các công ty con</i>	9.608.153.470	8.220.058.872
<i>Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết</i>	32.933.412.413	19.545.934.745
<i>Dự phòng đầu tư dài hạn khác</i>	10.373.515.620	1.400.000.000

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu theo hợp đồng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	127.638.088.907	182.615.497.455
- <i>Viễn thông Bắc Ninh</i>	3.732.007.447	45.676.680.111
- <i>Các đối tượng khác</i>	123.906.081.460	136.938.817.344
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	43.192.716.399	26.315.920.000
Phải thu liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	168.429.900.000	168.429.900.000
- <i>Công ty Cổ phần FPT</i>	168.429.900.000	168.429.900.000
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	56.915.621.537	57.044.090.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>396.176.326.843</u></b>	<b><u>434.405.407.849</u></b>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan     (Thuyết minh số 31)</i>	53.245.795.325	36.480.967.786

(\*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện Tổng Công ty sẽ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số dư đầu kỳ	81.078.914.847	70.209.021.638
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(820.164.466)	(256.322.528)
Số dư cuối kỳ	<u>80.258.750.381</u>	<u>69.952.699.110</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	170.880.069.804	105.137.828.828
- Công ty Cổ phần Constrexim 16	14.217.553.004	14.217.553.004
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu RICO	22.208.799.200	-
- Trả trước liên quan đến Dự án trên ô đất D27	3.547.750.174	3.547.750.174
- Các khoản trả trước khác	130.905.967.426	87.372.525.650
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	29.736.123.711	30.260.182.492
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>200.616.193.515</u></b>	<b><u>135.398.011.320</u></b>

Chi tiết dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Số dư đầu kỳ	29.599.570.082	25.112.958.338
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	3.178.832.427
Số dư cuối kỳ	<u>29.599.570.082</u>	<u>28.291.790.765</u>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cho vay đối tượng khác	1.297.992.350	1.297.992.350
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.297.992.350</u></b>	<b><u>1.297.992.350</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31) (i)	55.906.425.255	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>55.906.425.255</u></b>	<b><u>-</u></b>

(i) Đây là khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất cho vay 10%/năm và hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	86.518.979.603	77.198.752.761
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	6.685.995.797	12.831.758.318
Phải thu phần trả hộ vốn góp	4.617.500.000	4.617.500.000
Phải thu lãi cho vay công ty con	1.845.049.519	-
Phải thu về chi phí trả hộ công ty con	-	12.970.116.404
Phải thu lãi tiền gửi tại PG Bank	-	16.107.104.345
Phải thu khác	2.404.969.239	2.489.373.208
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.072.494.158</b>	<b>126.214.605.036</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	95.553.247.296	108.486.778.000
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	6.519.246.862	17.727.827.036
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(25.481.741.545)	(25.811.108.479)
<b>Dài hạn</b>		
Cầm cố (*)	8.575.751.100	-
Phải thu dài hạn khác	3.450.141	3.450.141
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.579.201.241</b>	<b>3.450.141</b>

(\*) Đây là các hợp đồng tiền gửi kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong đang được cầm cố để bảo lãnh cho tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng liên quan đến Hợp đồng tổng thầu thiết kế - thi công xây dựng cho một dự án trên ô đất D28 thuộc Khu đô thị mới Cầu Giấy, Hà Nội giữa Công ty với một đối tác.

**9. NỢ XẤU**

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

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	80.258.750.381	-	81.674.513.912	595.599.065
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.599.570.082	-	29.599.570.082	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.482.763.345	1.021.800	25.812.130.279	1.021.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.341.083.808</b>	<b>1.021.800</b>	<b>137.086.214.273</b>	<b>596.620.865</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ và tạm ứng cho các bên liên quan</i>	12.952.357.712	-	30.999.980.558	-
<i>Phải thu từ và ứng trước cho các đối tượng khác</i>	122.388.726.096	1.021.800	106.086.233.715	596.620.865



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>				
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	332.316.160.197	-	319.288.486.346	-
Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	67.071.589.281	-	64.277.318.878	-
Dự án Khu công nghiệp Phúc Điền	1.249.278.616	-	1.249.278.616	-
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động xây lắp</b>				
Các hợp đồng xây dựng	50.494.077.013	-	35.482.045.922	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>451.131.105.107</b>	<b>-</b>	<b>420.297.129.762</b>	<b>-</b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	25.428.547.815	3.903.936.311	426.093.068	729.251.596	30.487.628.790
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(21.804.130.123)	-	-	-	(21.804.130.123)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	3.624.417.692	3.903.936.311	426.093.068	729.251.596	8.683.698.667
<b>Trong đó:</b>					
Giá trị tài sản đã khấu hao hết	-	2.296.687.129	426.093.068	729.251.596	3.452.031.793
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	9.631.432.683	3.331.969.791	419.291.853	729.251.596	14.111.945.923
- Khấu hao trong kỳ	504.072.070	114.802.086	6.801.215	-	625.675.37
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(8.515.786.050)	-	-	-	(8.515.786.050)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	1.619.718.703	3.446.771.877	426.093.068	729.251.596	6.221.835.244
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	15.797.115.132	571.966.520	6.801.215	-	16.375.882.867
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	2.004.698.989	457.164.434	-	-	2.461.863.423

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	10.873.253.075	1.325.696.427	12.198.949.502
- Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	21.804.130.123	-	21.804.130.123
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	32.677.383.198	1.325.696.427	34.003.079.625
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	5.173.637.098	-	5.173.637.098
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	4.692.461.984	1.325.696.427	6.018.158.411
- Khấu hao trong kỳ	226.947.054	-	226.947.054
- Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	8.515.786.050	-	8.515.786.050
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	13.435.195.088	1.325.696.427	14.760.891.515
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.180.791.091	-	6.180.791.091
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	19.242.188.110	-	19.242.188.110

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng và một số công trình khác tại Khu Đô thị mới Yên Hòa được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động. Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

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 30 tháng 6 năm 2018 là 5,8 tỷ đồng. Các tài sản này đã được Tổng Công ty ghi nhận là bất động sản đầu tư 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. Xem thêm Thuyết minh số 33 về cam kết của Tổng Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 7,3 tỷ đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các bất động sản đầu tư của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 11,2 tỷ đồng (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 14,8 tỷ đồng). 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 là 10% (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 8,9%) trên chi phí lũy kế bình quân 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 kỳ của Tổng Công ty.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí sửa chữa lớn nhà HH2	1.627.718.238	2.170.290.984
Giá trị lợi thế doanh nghiệp xác định khi tiến hành cổ phần hóa	187.500.000	637.500.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	295.364.239
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.815.218.238</b>	<b>3.103.155.223</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả cho các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	154.016.925.847	215.341.437.550
- Công ty Cổ phần Constrexim Meco	43.786.245.391	43.786.245.391
- Các nhà thầu khác	110.230.680.456	171.555.192.159
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	53.378.632.382	44.607.755.623
Phải trả liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	164.517.028.955	176.867.028.955
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San	134.400.000.000	136.500.000.000
- Các nhà thầu khác	30.117.028.955	40.367.028.955
Phải trả liên quan đến các hoạt động khác	4.901.744.059	5.149.794.059
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>376.814.331.243</b>	<b>441.966.016.187</b>

Trong đó

Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31)	40.206.824.428	104.406.204.870
---	----------------	-----------------

(\*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty sẽ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư (Xem Thuyết minh số 6.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Người mua trả tiền trước	145.092.009.773	67.432.731.269
Trong đó:		
- Trả trước cho các hợp đồng xây lắp	143.789.504.100	66.130.225.596
- 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 31)	<u>50.729.171.015</u>	<u>1.560.655.944</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>195.821.180.788</u></b>	<b><u>68.993.387.213</u></b>
Trong đó:		
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần FPT	80.181.665.112	-

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	61.438.546.319	1.212.983.125	(6.254.063.953)	56.397.465.491
Các loại thuế khác	<u>131.700.211</u>	<u>675.539.262</u>	<u>(719.089.265)</u>	<u>88.150.208</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.570.246.530</u></b>	<b><u>1.888.522.387</u></b>	<b><u>(6.973.153.218)</u></b>	<b><u>56.485.615.699</u></b>

Tổng Công ty đã cân 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 29,6 tỷ 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. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí hạ tầng chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm thương mại và dịch vụ D28	122.423.137.200	124.240.717.200
Trích trước chi phí lãi vay (*)	56.538.583.935	59.068.997.797
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 trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.875.118.696	29.875.118.696
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	20.737.005.056	20.737.005.056
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ D28	14.984.383.830	-
Chi phí 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	3.862.562.998	4.279.396.606
Chi phí phải trả khác	14.715.847.099	13.370.634.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>304.618.443.432</b>	<b>293.053.674.314</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>44.815.745.563</i>	<i>36.481.128.736</i>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa trích trước	15.767.761.791	15.380.801.940
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.059.376.101</b>	<b>15.672.416.250</b>

(\*) Số dư cuối kỳ bao gồm 10,7 tỷ đồng lãi vay phải trả cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam ("Eximbank") và 4,6 tỷ đồng lãi vay phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội ("SHB"). Xem Thuyết minh số 33 về cam kết thanh toán lãi vay của Tổng Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. 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.

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (Thuyết minh số 33)	23.017.807.009	23.017.807.009
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê	5.294.511.588	5.294.511.588
Phải trả các cá nhân mua bất động sản theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng	4.208.632.242	4.824.533.682
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.349.966.707	2.420.423.707
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 từ đối tác để chuyển nhượng dự án bất động sản	-	40.000.000.000
Các khoản phải trả khác	5.877.217.103	6.069.186.299
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.548.134.649</b>	<b>83.426.462.285</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	3.081.130.240	4.473.797.315
<i>Phải trả các bên khác</i>	39.467.004.409	78.952.664.970

**21. VAY**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2018
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay từ đối tượng khác	125.300.000.000	20.000.000.000	5.100.000.000	140.200.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	176.206.237.988	57.019.372.613	17.678.500.000	215.547.110.601
	<b>301.506.237.988</b>	<b>77.019.372.613</b>	<b>22.778.500.000</b>	<b>355.747.110.601</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	162.405.411.233	-	1.061.762.577	161.343.648.656
	<b>162.405.411.233</b>	<b>-</b>	<b>1.061.762.577</b>	<b>161.343.648.656</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>463.911.649.221</b>	<b>77.019.372.613</b>	<b>23.840.262.577</b>	<b>517.090.759.257</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngắn hạn đối tượng khác**

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Minh Sơn	140.000.000.000	(*) Đáo hạn trong tháng 10 năm 2018	6%	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Diệu	200.000.000		0%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.200.000.000</b>			

(\*) Khoản vay từ ông Trần Minh Sơn đáo hạn trong tháng 3 năm 2018. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với ông Trần Minh Sơn để gia hạn khoản vay này đến ngày 31 tháng 3 năm 2019.

**21.2 Vay ngắn hạn các bên liên quan**

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	163.527.737.988	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	10%	Tin chấp
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	52.019.372.613	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	0%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.547.110.601</b>			

**21.3 Vay dài hạn các bên liên quan**

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba	77.697.000.000	Gốc vay đáo hạn sau 5 năm kể từ tháng 12 năm 2017	10%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	49.450.049.940	Gốc vay đáo hạn sau 5 năm kể từ tháng 12 năm 2017	10%	
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	31.577.157.330	Hoàn trả theo tiến độ thực hiện dự án của bên cho vay	0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Constrexim TIC	2.585.884.663	Gốc vay đáo hạn trong tháng 5 năm 2023	0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	33.556.723	Hoàn trả theo tiến độ thực hiện dự án của bên cho vay	0%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>161.343.648.656</b>			

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	111.058.978.228	543.740.251.384
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	31.221.827.536	31.221.827.536
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	142.280.805.764	574.962.078.920
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	352.736.788.362	785.418.061.518
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	1.225.393.599	1.225.393.599
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	263.538.000.000	145.449.726.225	18.897.367.124	4.796.179.807	353.962.181.961	786.643.455.117

#### 22.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	
Vốn góp của các cổ đông	263.538.000.000	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	145.449.726.225
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>



# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 22.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	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 bán ra công chúng và đang được lưu hành	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu (2017: 10.000 đồng/cổ phiếu).

## 23. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	674	711
- Euro (EUR)	56	64

## 24. DOANH THU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>86.411.882.420</b>	<b>40.549.274.660</b>
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	84.678.505.626	39.393.733.776
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.733.376.794	1.155.540.884
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>86.411.882.420</b>	<b>40.549.274.660</b>

(\*) Chi tiết doanh thu từ hợp đồng xây dựng:

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	87.322.031.434	39.393.733.776
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	(2.643.525.808)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.678.505.626</b>	<b>39.393.733.776</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	525.082.072.369	488.757.985.440

## Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. DOANH THU (tiếp theo)

#### 24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi tiền gửi	8.439.077.589	7.341.823.034
Lãi cho vay	1.845.049.519	2.749.517.006
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	-	121.120.168.769
Doanh thu hoạt động tài chính khác	390.862.973	724.049.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.674.990.081</u></b>	<b><u>131.935.558.082</u></b>

### 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	79.215.497.354	39.396.012.370
Điều chỉnh ước tính tiền thuê đất nằm trong giá vốn bất động sản đã được chuyển nhượng	-	(7.040.510.871)
Giá vốn khác	1.585.877.774	1.781.361.065
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.801.375.128</u></b>	<b><u>34.136.862.564</u></b>

### 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí lãi vay	1.613.822.688	8.282.467.514
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	2.063.017.306	554.325.184
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	-	59.283.000.000
Chi phí tài chính khác	-	8.975.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.676.839.994</u></b>	<b><u>68.128.768.350</u></b>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí nhân công	2.931.449.683	2.363.634.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.094.908.450	656.258.773
Chi phí khấu hao	189.592.767	260.399.935
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(1.149.531.400)	2.922.509.899
Chi phí khác	1.402.611.223	958.354.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.469.030.723</b>	<b>7.161.157.334</b>

28. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi tính trên thuế chậm nộp	3.181.791.992	-
Phạt do thanh lý hợp đồng với đối tác	2.000.000.000	19.086.179.862
Lãi phạt của khoản vay quá hạn	-	12.054.645.348
Chi phí khác	576.507.940	500.495.428
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.758.299.932</b>	<b>31.641.320.638</b>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	15.821.944.254	22.996.660.788
Chi phí nhân công	2.931.449.683	2.363.634.120
Chi phí khấu hao	852.622.425	923.429.595
Điều chỉnh ước tính tiền thuê đất nằm trong giá vốn bất động sản đã được chuyển nhượng	-	(7.040.510.871)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.322.436.895	40.311.759.705
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(1.149.531.400)	2.922.509.899
Chi phí khác	2.325.459.339	2.376.686.012
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.104.381.196</b>	<b>64.854.169.248</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty trong kỳ hiện tại là 20% lợi nhuận chịu thuế (kỳ trước: 20%).

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

**30.1 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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.438.376.724	31.695.465.724
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty	487.675.345	6.339.093.145
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	725.307.780	2.950.863.133
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Điều chỉnh giá vốn liên quan đến tiền thuê đất của dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	-	(1.408.102.175)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(7.408.215.915)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>1.212.983.125</b>	<b>473.638.188</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Cho vay	42.936.308.851	20.985.144.486
		Doanh thu xây lắp	15.734.706.854	38.126.415.155
		Chuyển đổi các khoản phải thu thành khoản cho vay	12.970.116.404	-
		Lãi cho vay	1.845.049.519	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Công ty con cho vay	51.242.606.978	-
		Nhận tạm ứng hợp đồng tổng thầu dự án Tây Hồ	62.087.924.115	-
		Doanh thu xây lắp	11.744.917.313	-
		Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	-	67.481.065.050
		Lãi vay phải thu	-	2.749.517.006
		Công ty con thanh toán gốc vay	-	1.100.000.000
		Thanh toán và tạm ứng giá trị công trình xây lắp	17.825.627.147	7.260.646.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Giá trị công trình xây lắp được nghiệm thu	6.417.152.663	3.475.980.125
		Công ty con trả tiền thuê tài sản	2.441.538.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Doanh thu cho công ty con thuê tài sản	1.700.000.000	1.109.790.000
		Thanh toán cho nhà thầu	2.100.000.000	1.300.000.000
		Chi phí bồi thường thanh lý hợp đồng	-	16.911.179.862
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Thanh toán chi phí bồi thường bằng tiền và bù trừ công nợ	-	11.047.397.700
		Bù trừ công nợ	39.729.997.929	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Giảm giá trị công trình đã nghiệm thu	3.974.304.617	-
		Bù trừ công nợ	7.531.524.174	60.445.247.162
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Giảm giá trị nghiệm thu theo quyết toán	376.999.504	-
		Trả gốc vay	17.600.000.000	1.840.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	8.579.061.271	10.157.944.444

# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tổng Công ty vay và cho vay đối với các bên liên quan, cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ xây lắp từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng. Tổng Công ty cũng thực hiện các giao dịch đi vay và cho vay với các bên liên quan theo lãi suất và kỳ hạn đã được thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và số 6.2, tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, 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: 12,9 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 31 tỷ đồng). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ 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 có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan cuối kỳ 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	43.054.169.399	25.747.803.860
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	2.142.812.833	2.699.350.833
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	2.077.796.142	2.062.796.142
Phải thu các bên liên quan khác			54.446.531	54.446.531
			<b>53.245.795.325</b>	<b>36.480.967.786</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b> (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu	13.426.979.093	13.334.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.184.129.711	5.179.929.739
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.762.936.361	1.762.936.361
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065	1.173.304.065
Các bên liên quan khác	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	644.264.656	1.265.502.502
			<b>29.736.123.711</b>	<b>30.260.182.492</b>

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tổng Công ty có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan cuối kỳ như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải thu lãi vay Chi phí trả hộ công ty con	1.845.049.519 -	- 12.970.116.404
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý BĐS Thăng Long	Cổ đông lớn	Phải thu trả hộ	2.020.000.000	2.020.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Phải thu tạm ứng	1.056.697.343	1.056.224.087
Các bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	1.597.500.000	1.681.486.545
			<b>6.519.246.862</b>	<b>17.727.827.036</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b> (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Cho vay	55.906.425.255	-
			<b>55.906.425.255</b>	-
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 15)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	6.434.622.623	50.455.331.153
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu	17.288.865.486	27.462.645.611
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	4.261.111.301	12.160.748.452
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	8.368.711.113	10.468.711.113
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	1.918.442.566	1.918.442.566
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu	1.935.071.339	1.940.325.975
			<b>40.206.824.428</b>	<b>104.406.204.870</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 16)				
Công ty TNHH Đầu tư CTL	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	49.168.515.071	-
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
			<b>50.729.171.015</b>	<b>1.560.655.944</b>

# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tổng Công ty có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan cuối kỳ 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đồng lớn	Lãi vay phải trả	30.546.213.235	22.211.596.408
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu	14.269.532.328	14.269.532.328
			<b>44.815.745.563</b>	<b>36.481.128.736</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 20)				
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phải trả ngắn hạn khác	-	776.765.635
Các bên liên quan khác		Phải trả ngắn hạn khác	3.081.130.240	3.697.031.680
			<b>3.081.130.240</b>	<b>4.473.797.315</b>
<b>Vay ngắn hạn các bên liên quan</b> (Thuyết minh số 21.2)				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đồng lớn	Gốc vay phải trả	163.527.737.988	176.127.737.988
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Gốc vay phải trả	52.019.372.613	-
Các bên liên quan khác		Gốc vay phải trả	-	78.500.000
			<b>215.547.110.601</b>	<b>176.206.237.988</b>
<b>Vay dài hạn các bên liên quan</b> (Thuyết minh số 21.3)				
Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba	Công ty con	Gốc vay phải trả	77.697.000.000	77.700.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Gốc vay phải trả	49.450.049.940	49.780.000.000
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Công ty con	Gốc vay phải trả	31.554.397.330	31.619.770.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Gốc vay phải trả	2.585.884.663	2.678.532.788
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Gốc vay phải trả	56.316.723	627.108.065
			<b>161.343.648.656</b>	<b>162.405.411.233</b>



## Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Lương và thưởng	510.936.000	651.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>510.936.000</b>	<b>651.000.000</b>

### 32. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. 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:

	Đơn vị tính: VND			
	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Các hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc</b>				
<b>ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>				
Doanh thu thuần	-	84.678.505.626	1.733.376.794	86.411.882.420
Kết quả	-	1.083.623.949	1.354.752.775	2.438.376.724
Tổng lợi nhuận trước thuế	-	(539.054.344)	(673.928.781)	(1.212.983.125)
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN</b>	-	<b>544.569.605</b>	<b>680.823.994</b>	<b>1.225.393.599</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>				
<b>Tổng tài sản</b>	<b>663.265.830.325</b>	<b>294.793.009.875</b>	<b>136.605.254.121</b>	<b>2.301.124.631.221</b>
Tài sản bộ phận	663.265.830.325	294.793.009.875	136.605.254.121	1.094.664.094.321
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	1.206.460.536.900
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>608.900.722.549</b>	<b>410.342.160.106</b>	<b>76.057.846.524</b>	<b>1.514.481.176.104</b>
Nợ phải trả bộ phận	608.900.722.549	410.342.160.106	76.057.846.524	1.095.300.729.179
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	419.180.446.925

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động thương mại và các hoạt động khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>				
Doanh thu thuần	-	39.393.733.776	1.155.540.884	40.549.274.660
Kết quả				
Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	5.909.296.082	(2.030.975.966)	27.817.145.608	31.695.465.724
Chi phí thuế TNDN	-	-	(473.638.188)	(473.638.188)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>5.909.296.082</b>	<b>(2.030.975.966)</b>	<b>27.343.507.420</b>	<b>31.221.827.536</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
<b>Tổng tài sản</b>	<b>629.547.908.126</b>	<b>258.202.576.392</b>	<b>77.872.338.448</b>	<b>2.219.201.649.437</b>
Tài sản bộ phận	629.547.908.126	258.202.576.392	77.872.338.448	965.622.822.966
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	1.253.578.826.471
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>605.518.702.553</b>	<b>346.982.885.083</b>	<b>96.250.425.766</b>	<b>1.433.783.587.919</b>
Nợ phải trả bộ phận	605.518.702.553	346.982.885.083	96.250.425.766	1.048.752.013.402
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	385.031.574.517

(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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 33. 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 30 tháng 6 năm 2018, 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 611 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. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

#### 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 kỳ như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trên 1 – 5 năm	7.566.928.361	6.349.248.359
Trên 5 năm	89.991.556.312	91.209.236.314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.558.484.673</b>	<b>97.558.484.673</b>

#### Cam kết cho thuê hoạt động

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

#### Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

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

#### Nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý

Tổng Công ty hiện đang thực hiện việc hoàn thành hồ sơ quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp để xác định giá trị các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý theo 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, 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 và các văn bản khác có liên quan.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tổng Công ty đang ghi nhận một phần khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN với số tiền là 23 tỷ đồng (Thuyết minh số 20). Giá trị các khoản phải nộp nêu trên có thể thay đổi phụ thuộc vào quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan nhà nước hữu quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIỆN TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

**Cam kết và nợ tiềm tàng liên quan đến khoản lãi phải trả cho Eximbank và SHB**

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 18, Tổng Công ty có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ lãi vay phải trả Eximbank từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2018, với số tiền thanh toán tối thiểu hàng tháng là 1/6 số lãi phải trả, để được Eximbank miễn giảm số lãi quá hạn và phạt chậm trả lãi là 26 tỷ đồng theo Thông báo số 8000/2017/EIB-TGD ngày 26 tháng 12 năm 2017 ("Thông báo số 8000") và nghĩa vụ thanh toán toàn bộ lãi vay phải trả SHB trước ngày 25 tháng 4 năm 2018 để không bị tính phạt chậm trả đối với số lãi chưa thanh toán theo Công văn số 111/2018/CV-SHBTL ngày 15 tháng 3 năm 2018. Tính tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số lãi phải trả trên. Tổng Công ty đã gửi các công văn đến Eximbank và SHB để đề nghị thanh toán toàn bộ số lãi phải trả chậm nhất trong quý 4 năm 2018 hoặc ngay khi 290 tỷ tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại PG Bank được giải tỏa như đã trình bày tại Thuyết minh số 4, và chưa nhận được phản hồi từ phía ngân hàng. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá sẽ đạt được thỏa thuận với Eximbank và SHB nên Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi quá hạn và phạt chậm trả lãi nêu trên.

**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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



Người lập  
Hoàng Thị Hương Lan



Kế toán trưởng  
Đỗ Quốc Việt

Tổng Giám đốc  
Phan Minh Tuấn

Ngày 29 tháng 8 năm 2018