

# **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 2014

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo về kết quả công tác 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 - 57

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

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

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

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày cấp</u>
0103017485 (thay đổi lần thứ nhất)	Ngày 10 tháng 1 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 2)	Ngày 11 tháng 6 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 3)	Ngày 14 tháng 10 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 4)	Ngày 16 tháng 4 năm 2009
0100109441 (thay đổi lần thứ 5)	Ngày 12 tháng 7 năm 2011
0100109441 (thay đổi lần thứ 6)	Ngày 2 tháng 1 năm 2014
0100109441 (thay đổi lần thứ 7)	Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Hoạt động chính trong kỳ của Tổng Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình ngầm, công trình ngoài biển, bưu điện, công trình văn hóa, thể thao, bến cảng, xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, cho thuê văn phòng và nhà ở;
- ▶ Tư vấn xây dựng và tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị xây dựng, tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và các chi nhánh sau:

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên	
Ông Đinh Trần Quân	Thành viên	
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên	
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2014
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2014

## BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Anh Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Long	Thành viên

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Hưng	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Trần Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quang Thuận	Phó Tổng Giám đốc

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của 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 2014.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng 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 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 cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

### 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 2014, 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc cũng xin lưu ý đến các nội dung sau:

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2014, Tổng Công ty đã nhận được ý kiến của một cổ đông, là Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (“SCIC”), tại Văn bản số 1420/DTKD-V-QLVDT2 về việc đề nghị Tổng Công ty, trong khi chưa có quyết định của Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị vốn nhà nước tại thời điểm doanh nghiệp chính thức chuyển sang công ty cổ phần, không hạch toán phần thặng dư từ cổ phần hóa thuộc vốn chủ sở hữu mà điều chỉnh là nợ ngắn hạn mà điều chỉnh là nợ phải trả ngắn hạn, và không hạch toán lãi chậm trả phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp vào thu nhập và hạch toán đủ khoản lãi chậm nộp vào chi phí theo quy định. Theo đó, tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 của Tổng Công ty ngày 27 tháng 6 năm 2014, các cổ đông đã biểu quyết không thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2013 và giao Hội đồng Quản trị chỉ đạo ban điều hành điều chỉnh báo cáo tài chính năm 2013 theo ý kiến của cổ đông và theo quy định pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc Tổng Công ty chưa tiến hành điều chỉnh báo cáo tài chính của năm 2013 do Ban lãnh đạo Tổng Công ty vẫn đang làm việc với các cơ quan chức năng có liên quan để thống nhất số liệu theo các quy định của pháp luật hiện hành. Do đó, số liệu đầu kỳ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là số liệu được mang sang từ báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được phát hành ngày 28 tháng 3 năm 2014.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cần được đọc cùng với 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 2014 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

---

Nguyễn Hưng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

Số tham chiếu: 60997101/16942603

## **BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC 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 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”), được trình bày từ trang 7 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Tổng Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đây 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, cũng như 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Mặc dù không đưa ra kết luận chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến các Thuyết minh sau:

Thuyết minh số 17 và số 27.2 trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận một khoản vốn góp và chi phí trả trước dài hạn bằng giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp (“giá trị lợi thế doanh nghiệp”) được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa. Đồng thời, Thuyết minh số 16 cũng trình bày việc Tổng Công ty đã sử dụng giá trị lợi thế doanh nghiệp để góp vốn vào các công ty khác. Tuy nhiên, việc ghi nhận vốn góp bằng giá trị lợi thế doanh nghiệp và dùng giá trị lợi thế doanh nghiệp đem góp vốn chưa được hướng dẫn cụ thể bởi các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Thuyết minh số 12 trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa là tài sản cố định hữu hình dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội (“UBND TP Hà Nội”) ban hành ngày 1 tháng 8 năm 2006. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND TP Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.



Building a better  
working world

Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 27.1 trình bày việc trong năm 2013, Tổng Công ty đã ghi giảm tài khoản Phải trả dài hạn khác và ghi tăng Thặng dư vốn cổ phần liên quan đến một phần khoản thặng dư vốn cổ phần thu được từ việc cổ phần hóa Tổng Công ty trong năm 2007. Đồng thời, Tổng Công ty cũng hoàn nhập khoản chi phí lãi được ghi nhận là nợ phải trả trong giai đoạn 2007-2011 liên quan đến khoản thặng dư này vào thu nhập khác trong năm 2013. Các nghiệp vụ này được Tổng Công ty thực hiện dựa trên việc diễn giải các văn bản pháp lý liên quan được trình bày tại các thuyết minh trên. Tuy nhiên, theo văn bản số 1402/ĐTKDV-QLVĐT2 ngày 26 tháng 6 năm 2014, Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước ("SCIC"), một cổ đông lớn của Tổng Công ty, đề nghị Tổng Công ty không hạch toán các nghiệp vụ nêu trên, cho nên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Tổng Công ty chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên họp ngày 27 tháng 6 năm 2014. Cũng theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 2014/NQ-CTX-ĐHĐCĐ vào ngày 27 tháng 6 năm 2014, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty có trách nhiệm chỉ đạo ban điều hành điều chỉnh báo cáo tài chính năm 2013 theo ý kiến của cổ đông và theo quy định pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc Tổng Công ty chưa tiến hành điều chỉnh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Ban lãnh đạo Tổng Công ty vẫn đang làm việc với các cơ quan chức năng có liên quan để thống nhất số liệu theo các quy định của pháp luật hiện hành. Số liệu đầu kỳ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là số liệu được mang sang từ báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được phát hành ngày 28 tháng 3 năm 2014.

Thuyết minh số 2.1 trình bày việc Tổng Công ty có các công ty con trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 và Tổng Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó và báo cáo kết quả công tác soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2014 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần với các vấn đề cần nhấn mạnh như được trình bày ở trên.

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



  
Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014



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 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.273.227.520.008</b>	<b>1.559.125.511.499</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>55.363.576.491</b>	<b>387.005.702.458</b>
111	1. Tiền		38.196.509.645	187.619.737.612
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.167.066.846	199.385.964.846
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>15.915.927.520</b>	<b>15.482.938.567</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		25.575.493.632	25.575.493.632
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(9.659.566.112)	(10.092.555.065)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>558.417.108.505</b>	<b>554.034.034.522</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	507.360.932.560	507.358.979.667
132	2. Trả trước cho người bán	7	154.263.886.901	150.928.656.117
135	3. Các khoản phải thu khác	8	16.658.006.049	15.962.352.543
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(119.865.717.005)	(120.215.953.805)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>538.037.055.684</b>	<b>509.870.568.908</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	538.037.055.684	509.870.568.908
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>105.493.851.808</b>	<b>92.732.267.044</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		521.015.608	55.447.619
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		28.691.468.178	16.477.755.512
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	10	1.839.904.299	11.791.045.743
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	74.441.463.723	64.408.018.170
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>688.814.232.050</b>	<b>652.822.002.205</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>62.644.995.976</b>	<b>25.221.157.243</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	27.408.552.267	25.221.157.243
222	Nguyên giá		42.239.530.153	38.775.368.098
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.830.977.886)	(13.554.210.855)
230	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	35.236.443.709	-
240	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>10.575.581.003</b>	<b>10.995.822.149</b>
241	1. Nguyên giá		15.476.246.285	15.476.246.285
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.900.665.282)	(4.480.424.136)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>605.162.211.020</b>	<b>604.931.353.252</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	488.842.876.762	485.237.047.942
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	141.587.822.413	141.587.822.413
258	3. Đầu tư dài hạn khác	16.3	16.025.008.701	17.853.305.620
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	16	(41.293.496.856)	(39.746.822.723)
260	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.431.444.051</b>	<b>11.673.669.561</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	6.981.444.051	8.223.669.561
268	2. Tài sản dài hạn khác		3.450.000.000	3.450.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.962.041.752.058</b>	<b>2.211.947.513.704</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 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.472.123.465.105</b>	<b>1.723.141.269.106</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.385.037.845.754</b>	<b>1.658.565.515.150</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	464.111.050.612	621.197.824.432
312	2. Phải trả người bán	19	432.836.604.970	466.539.347.549
313	3. Người mua trả tiền trước	20	198.092.808.346	215.492.910.868
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	49.642.541	18.417.456.798
315	5. Phải trả người lao động		1.694.772.870	2.620.971.500
316	6. Chi phí phải trả	22	263.376.960.679	309.763.461.968
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	22.337.449.378	21.150.485.677
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.538.556.358	3.383.056.358
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>87.085.619.351</b>	<b>64.575.753.956</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	41.197.534.569	40.680.416.689
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	36.179.105.192	14.147.677.700
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	26	9.708.979.590	9.747.659.567
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>489.918.286.953</b>	<b>488.806.244.598</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>489.918.286.953</b>	<b>488.806.244.598</b>
411	1. Vốn cổ phần		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		145.449.726.225	145.449.726.225
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		17.990.586.562	17.990.586.562
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		906.780.562	906.780.562
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	4.796.179.807
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		57.237.013.797	56.124.971.442
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.962.041.752.058</b>	<b>2.211.947.513.704</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	719	894
- Euro (EUR)	490	243.576
- Bảng Anh (GBP)	25	25

Hoàng Văn Hà  
Người lập

Đỗ Quốc Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B02a-DN

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 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	90.040.283.119	197.872.718.496
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	90.040.283.119	197.872.718.496
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(69.999.898.913)	(191.194.724.350)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.040.384.206	6.677.994.146
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.3	3.483.293.584	13.900.715.308
22	7. Chi phí tài chính	30	(13.865.568.901)	(5.115.785.613)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.742.518.269)	(3.363.020.739)
24	8. Chi phí bán hàng -		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(11.858.296.760)	(13.408.460.816)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.200.187.871)	2.054.463.025
31	11. Thu nhập khác	31	9.986.846.544	2.061.532.385
32	12. Chi phí khác	31	(6.578.037.468)	(1.226.962.598)
40	13. Lợi nhuận khác	31	3.408.809.076	834.569.787
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.208.621.205	2.889.032.812
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(96.578.850)	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.112.042.355	2.889.032.812

Hoàng Văn Hà  
Người lập

Đỗ Quốc Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

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 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.208.621.205</b>	<b>2.889.032.812</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 14	1.697.008.177	2.375.462.850
03	Các khoản dự phòng		763.448.380	1.566.871.759
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	28.3	(1.088.089.200)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	28.3, 30	(1.436.427.465)	(13.617.119.848)
	Lãi từ thanh lý tài sản	31	-	(90.909.091)
06	Chi phí lãi vay	30	11.742.518.269	3.363.020.739
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>12.887.079.366</b>	<b>(3.513.640.779)</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(14.492.120.302)	107.152.264.007
10	Tăng hàng tồn kho		(23.917.073.221)	(214.370.217.549)
11	Giảm các khoản phải trả		(102.058.099.603)	(98.678.894.061)
12	Giảm chi phí trả trước		776.657.521	19.877.341.809
13	Tiền lãi vay đã trả		(25.293.328.295)	(21.997.449.863)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.381.422.899)	(13.678.861.185)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(844.500.000)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(171.322.807.433)</b>	<b>(225.209.457.621)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(23.998.573.914)	-
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	90.909.091
24	Tiền thu hồi các khoản cho vay		-	9.533.505.567
25	Tiền chi để góp vốn vào công ty con và các đơn vị khác		(3.605.828.820)	(11.673.809.332)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.516.079.928	8.316.389.265
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(25.088.322.806)</b>	<b>6.266.994.591</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 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được		338.953.969.584	570.561.424.828
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(474.009.315.912)	(649.092.367.926)
	Tiền chi trả khoản ký quỹ của công ty con		-	(176.000.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(175.649.400)	(13.727.164.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(135.230.995.728)	(268.258.107.198)
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(331.642.125.967)	(487.200.570.228)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		387.005.702.458	646.822.953.044
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	55.363.576.491	159.622.382.816

Hoàng Văn Hà  
Người lập

Đỗ Quốc Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày cấp</u>
0103017485 (thay đổi lần thứ nhất)	Ngày 10 tháng 1 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 2)	Ngày 11 tháng 6 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 3)	Ngày 14 tháng 10 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 4)	Ngày 16 tháng 4 năm 2009
0100109441 (thay đổi lần thứ 5)	Ngày 12 tháng 7 năm 2011
0100109441 (thay đổi lần thứ 6)	Ngày 2 tháng 1 năm 2014
0100109441 (thay đổi lần thứ 7)	Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Hoạt động chính trong kỳ của Tổng Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình ngầm, công trình ngoài biển, bưu điện, công trình văn hóa, thể thao, bến cảng; xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Tư vấn xây dựng và tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị xây dựng; tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và các chi nhánh sau:

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 135 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 119 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tổng Công ty có các công ty con sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần CTX số 1	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	100	100	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý các tòa nhà chung cư, quản lý bất động sản đầu tư và cho thuê văn phòng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	81	81	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	94	94	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Phát triển dự án bất động sản
6	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	89	89	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Phát triển dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	98	98	Số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Xây dựng công trình và phát triển dự án thủy điện
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 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 và các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Tổng Công ty đã lập và công bố 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 52/2012/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 và phát hành 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 2014 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) vào ngày 28 tháng 8 năm 2014.

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 (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo riêng giữa niên độ 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 Niên độ kế toán**

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

### **2.5 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 VNĐ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. 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 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.

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

##### *Bất động sản để bán*

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

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

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

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

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

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

##### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho 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.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong 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 xưởng và 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

#### 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.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản cố định không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.10 **Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào các công ty con*

Các 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 bảng cân đối kế toán 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.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### **3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán 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 số 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.

##### *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

##### *Dự phòng*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư 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 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 /2009/TT-BTC. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### **3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối 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 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này 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 42 của Bộ Luật Lao động.

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

#### 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 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

Tổng Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

- ▶ *Quỹ dự phòng tài chính:* quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tổng Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.
- ▶ *Quỹ đầu tư và phát triển:* quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- ▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi:* quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.
- ▶ *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 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 bên bán đã chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

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

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

#### 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.

#### 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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 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 Tổng 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.

##### *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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### 3. 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 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 công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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 tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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
- ▶ Tổng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Công cụ tài chính

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tổng Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư tài chính.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tổng Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn và dài hạn, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

##### *Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

##### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, Tổng Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

# 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tiền mặt	1.667.381.396	1.181.891.369
Tiền gửi ngân hàng	36.529.128.249	186.437.846.243
Các khoản tương đương tiền	17.167.066.846	199.385.964.846
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.363.576.491</b>	<b>387.005.702.458</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng, với lãi suất trung bình là 6,5%/năm.

## 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn (*)	13.721.132.363	13.721.132.363
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	11.854.361.269	11.854.361.269
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.575.493.632</b>	<b>25.575.493.632</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	(9.659.566.112)	(10.092.555.065)

(\*) Chi tiết các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	196.650	2.248.439.312	196.650	2.248.439.312
Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam	212.330	1.923.323.000	212.330	1.923.323.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	7	170.051	6	170.051
Công ty Cổ phần Phát triển Công trình Viễn thông	10.000	390.000.000	10.000	390.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Á	16.992	1.296.000.000	16.992	1.296.000.000
Công ty Cổ phần Cấp và Vật liệu Viễn thông	96.000	7.000.000.000	96.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim CZ	5.600	862.400.000	5.600	862.400.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	80	800.000	80	800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.721.132.363</b>		<b>13.721.132.363</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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	482.720.880.561	483.119.580.514
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>24.640.051.999</u>	<u>24.239.399.153</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>507.360.932.560</u></b>	<b><u>507.358.979.667</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(119.865.717.005)	(120.215.953.805)
<i>Trong đó</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	(17.807.467.938)	(17.807.467.938)
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ các đối tượng khác</i>	(102.058.249.067)	(102.408.485.867)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Số dư đầu kỳ	120.215.953.805	7.750.905.256
Hoàn nhập trong kỳ	<u>(350.236.800)</u>	<u>-</u>
Số dư cuối kỳ	<b><u>119.865.717.005</u></b>	<b><u>7.750.905.256</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi</i>	69.280.777.638	2.371.369.000
<i>Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi (Thuyết minh số 7)</i>	28.671.128.338	2.901.268.691
<i>Dự phòng các khoản tạm ứng khó thu hồi (* )</i>	21.913.811.029	2.478.267.565

(\* ) Đây là khoản dự phòng được trích lập cho các khoản tạm ứng để thi công công trình khó thu hồi như được trình bày tại Thuyết minh số 11.

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Trả trước cho người bán	79.775.341.537	96.250.311.456
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>74.488.545.364</u>	<u>54.678.344.661</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>154.263.886.901</u></b>	<b><u>150.928.656.117</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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu các cá nhân về chuyển nhượng cổ phần	9.484.999.000	9.484.999.000
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.617.500.000	1.617.500.000
Khoản bên liên quan vay không tính lãi	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	3.555.507.049	2.859.853.543
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.658.006.049</b>	<b>15.962.352.543</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>12.508.506.049</i>	<i>11.812.852.543</i>
<i>Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>4.149.500.000</i>	<i>4.149.500.000</i>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Bất động sản mua để bán (i)	210.077.592.268	208.960.376.388
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản (ii)	295.055.341.559	278.197.270.305
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng (iii)	32.904.121.857	22.712.922.215
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>538.037.055.684</b>	<b>509.870.568.908</b>

(i) Đây là giá trị các căn hộ và biệt thự thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Olalani được Tổng Công ty mua để bán. Trong năm 2013, Tổng Công ty đã gửi đơn kiện chủ đầu tư của Dự án này lên Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng các căn hộ và biệt thự này (xem Thuyết minh số 37).

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ	110.552.750.159	105.316.586.729
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	84.812.195.697	82.034.388.429
Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	83.182.216.249	71.097.047.005
Dự án Khu Du lịch Sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam	4.751.920.062	1.851.667.682
Dự án Khách sạn quốc tế Đông Dương Sapa	-	7.503.773.415
Dự án Trung Kính Tower	6.360.721.677	6.254.144.708
Dự án Thủy điện Thác Ba	1.981.543.969	2.236.507.735
Dự án Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng	1.146.264.262	964.446.080
Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View	1.706.408.919	897.281.411
Các dự án khác	561.320.565	41.427.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>295.055.341.559</b>	<b>278.197.270.305</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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(iii) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Hệ thống cấp nước Hải Dương	9.655.305.656	-
Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nghi Yên	-	8.887.438.669
Hệ thống cấp thoát nước Trụ sở Bộ Ngoại giao	6.190.326.519	-
Công trình thoát nước Bắc Kạn	5.113.102.752	-
Công trình xây dựng tại số 1& 5 Lê Duẩn	3.212.795.487	3.212.795.487
Công trình Thủy điện Buôn Tuasrah	2.775.103.510	2.765.368.964
Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 1	-	153.707.466
Các hợp đồng xây dựng khác	5.957.487.933	7.693.611.629
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.904.121.857</u></b>	<b><u>22.712.922.215</u></b>

## 10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thuế giá trị gia tăng	-	10.001.397.634
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.794.718.359	1.787.858.879
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trả trước (Thuyết minh số 33.1)	43.396.710	-
Các loại thuế khác	1.789.230	1.789.230
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.839.904.299</u></b>	<b><u>11.791.045.743</u></b>

(\*) Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thuế TNDN tạm tính từ phần ứng trước của khách hàng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

## 11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tạm ứng cho nhân viên	3.077.566.520	2.936.947.300
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai	71.363.897.203	61.471.070.870
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>74.441.463.723</u></b>	<b><u>64.408.018.170</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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc (i)	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 2013	28.232.930.123	9.417.993.311	395.193.068	729.251.596	38.775.368.098
Tăng trong kỳ	-	3.464.162.055	-	-	3.464.162.055
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	28.232.930.123	12.882.155.366	395.193.068	729.251.596	42.239.530.153
<b>Trong đó:</b>					
Giá trị tài sản đã khấu hao hết	-	2.296.687.129	303.693.047	729.251.596	3.329.631.772
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	7.562.286.076	4.920.511.322	342.161.861	729.251.596	13.554.210.855
Khấu hao trong kỳ	527.922.600	726.347.765	22.496.666	-	1.276.767.031
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	8.090.208.676	5.646.859.087	364.658.527	729.251.596	14.830.977.886
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	20.670.644.047	4.497.481.989	53.031.207	-	25.221.157.243
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	20.142.721.447	7.235.296.279	30.534.541	-	27.408.552.267

(i) Bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là giá trị diện tích các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6, ở giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 7.051.354.533 đồng đã được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản cố định và trích khấu hao trên cơ sở áp dụng các quy định trong Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích khu đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Bên cạnh đó, như được trình bày tại Thuyết minh số 37, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 các tòa nhà cao tầng trong Khu Đô thị mới Yên Hòa cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo Công văn số 985/UB - NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 9.180.989.282 đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản cố định của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để xử lý các tranh chấp liên quan đến các tài sản nêu trên.

# 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là các khoản chi phí đầu tư để phát triển dự án Khách sạn quốc tế Đông Dương Sapa..

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	14.150.549.858	1.325.696.427	15.476.246.285
Tăng/(giảm) trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>14.150.549.858</u>	<u>1.325.696.427</u>	<u>15.476.246.285</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	3.861.765.801	618.658.335	4.480.424.136
Khấu hao trong kỳ	287.671.506	132.569.640	420.241.146
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>4.149.437.307</u>	<u>751.227.975</u>	<u>4.900.665.282</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>10.288.784.057</u>	<u>707.038.092</u>	<u>10.995.822.149</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>10.001.112.551</u>	<u>574.468.452</u>	<u>10.575.581.003</u>

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

## 15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 13,2 tỷ đồng (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013: khoảng 18,6 tỷ đồng). Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay nhằm phục vụ mục đích phát triển các dự án bất động sản và các dự án xây dựng cơ bản khác của Tổng Công ty.

# 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	488.842.876.762	485.237.047.942
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	141.587.822.413	141.587.822.413
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 16.3)	16.025.008.701	17.853.305.620
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>646.455.707.876</b>	<b>644.678.175.975</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(41.293.496.856)	(39.746.822.723)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>605.162.211.020</b>	<b>604.931.353.252</b>

(\*) Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Số dư đầu kỳ	39.746.822.723	30.717.599.474
Trích lập dự phòng trong kỳ	1.793.023.076	1.721.592.729
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(246.348.943)	-
Số dư cuối kỳ	41.293.496.856	32.439.192.203
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng đầu tư vào các công ty con</i>	14.275.158.366	5.174.504.770
<i>Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết</i>	27.018.338.490	27.264.687.433



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Đầu tư vào công ty con**

*Đơn vị tính: VNĐ*

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>		
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp thực tế</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp thực tế</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>
<i>Các công ty con sản xuất kinh doanh</i>						
Công ty Cổ phần CTX số 1	20.580.000.000	100%	100%	20.580.000.000	100%	100%
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim	1.000.000.000	100%	100%	1.000.000.000	100%	100%
<i>Các công ty con đầu tư dự án</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	8.100.000.000	81%	81%	8.100.000.000	81%	81%
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	133.930.752.628	100%	100%	133.714.525.467	100%	100%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	121.392.900.000	94%	94%	121.392.900.000	94%	94%
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	53.177.500.000	89%	89%	53.177.500.000	89%	89%
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	42.470.288.497	98%	98%	40.883.309.705	98%	98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	108.191.435.637	100%	100%	106.388.812.770	100%	100%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>488.842.876.762</b>			<b>485.237.047.942</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2014			Ngày 31 tháng 12 năm 2013		
	Giá trị	Tỷ lệ góp vốn thực tế	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị	Tỷ lệ góp vốn thực tế	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	20%	20%	1.000.000.000	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	27%	27%	2.700.000.000	27%	27%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	1.800.000.000	30%	30%	1.800.000.000	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	1.200.000.000	20%	20%	1.200.000.000	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	20%	20%	5.000.000.000	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn	7.560.000.000	20,54%	20,54%	7.560.000.000	20,54%	20,54%
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	18.433.412.413	28%	28%	18.433.412.413	28%	28%
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	8.129.410.000	27%	27%	8.129.410.000	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	30%	30%	3.000.000.000	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	20%	20%	1.000.000.000	20%	20%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	91.765.000.000	45%	40%	91.765.000.000	45%	40%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>141.587.822.413</b>			<b>141.587.822.413</b>		

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 là giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 5.232.770.000 đồng.

## 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 16.3 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VNĐ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	3.412.110.000	11,37%	3.412.110.000	11,37%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	2.765.700.000	18,44%	2.765.700.000	18,44%
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	1.920.000.000	12,00%	1.920.000.000	12,00%
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	6,69%	1.800.000.000	6,69%
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	979.383.081	5,00%	2.807.680.000	13,76%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Constrexim 16	1.000.000.000	6,67%	1.000.000.000	6,67%
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	7,04%	690.000.000	7,04%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	660.000.000	1,73%	660.000.000	1,73%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	0,89%	625.000.000	0,89%
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	3,44%	549.950.000	3,44%
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	5,00%	500.000.000	5,00%
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	5,00%	450.000.000	5,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	2,00%	400.000.000	2,00%
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	272.865.620	4,70%	272.865.620	4,70%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.025.008.701</b>		<b>17.853.305.620</b>	

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 là giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 6.557.400.000 đồng.

### 17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Giá trị lợi thế doanh nghiệp góp vốn của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (*)	3.787.500.000	4.237.500.000
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	755.319.717	906.383.661
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.438.624.334	3.079.785.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.981.444.051</b>	<b>8.223.669.561</b>

(\*) Theo Quyết định số 1207/QĐ - BXD ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 22 tháng 8 năm 2006 về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (tên trước đây của Công ty), giá trị lợi thế doanh nghiệp đã được định giá với số tiền là 9.000.000.000 đồng và được phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian là 10 năm (Thuyết minh số 27.2).

# 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay ngắn hạn	464.111.050.612	621.197.824.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>464.111.050.612</b>	<b>621.197.824.432</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay ngắn hạn từ ngân hàng (*)</i>	416.328.160.568	572.596.734.251
<i>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	47.782.890.044	48.601.090.181

(\*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng với nguyên tệ là VNĐ như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014 VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội (SHB) - chi nhánh Thăng Long	9.186.000.093	Đáo hạn vào ngày 29 tháng 7 năm 2014	10,5%/năm.	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	407.142.160.475	Theo từng kế ước nhận nợ. Gốc vay đáo hạn từ ngày 29 tháng 8 năm 2014 đến ngày 5 tháng 6 năm 2015	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong kỳ 6 tháng đầu năm 2014 là từ 6,5%/năm đến 12%/năm.	Tin chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>416.328.160.568</b>			

## 19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	93.724.294.584	117.628.162.657
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	339.112.310.386	348.911.184.892
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>432.836.604.970</b>	<b>466.539.347.549</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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Người mua trả tiền trước (*)	196.532.152.402	213.821.306.315
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	<u>1.560.655.944</u>	<u>1.671.604.553</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>198.092.808.346</u></b>	<b><u>215.492.910.868</u></b>

(\*) Bao gồm trong số dư người mua trả tiền trước tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là khoản ứng trước của khách hàng mua bất động sản thuộc Dự án Olalani với số tiền là 97,4 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 96,8 tỷ đồng).

### 21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 33.1)	-	18.234.587.859
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	<u>49.642.541</u>	<u>182.868.939</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.642.541</u></b>	<b><u>18.417.456.798</u></b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	130.436.764.717	177.254.923.033
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp công trình cấp nước Phan Thiết	41.715.413.796	35.855.851.487
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.966.750.377	30.966.750.377
Chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng và chi phí bảo dưỡng trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.875.118.696	29.875.118.696
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước Hải Dương	6.980.670.218	10.008.008.463
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Dự án Trung tâm giao dịch và khai thác Bưu điện tỉnh Sơn La	1.874.094.810	-
Chi phí xây dựng trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	1.786.386.383	5.578.824.392
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	1.607.112.945	1.781.899.945
Trích trước chi phí lãi vay	2.361.198.011	2.661.959.479
Chi phí phải trả khác	5.258.396.485	5.265.071.855
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>263.376.960.679</u></b>	<b><u>309.763.461.968</u></b>

**23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	5.414.648.857	5.590.298.257
Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	2.100.000.000	2.100.000.000
Khoản vay không chịu lãi từ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	9.500.000.000	9.500.000.000
Các khoản phải trả khác	5.322.800.521	3.960.187.420
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.337.449.378</u></b>	<b><u>21.150.485.677</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>9.667.266.251</i>	<i>9.667.266.251</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>12.670.183.127</i>	<i>11.483.219.426</i>

# 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Các khoản phải trả liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (*)	23.017.807.009	23.017.807.009
Tiền thuê đất trích trước cho dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	17.318.263.810	16.801.145.930
Dự phòng trợ cấp thôi việc	861.463.750	861.463.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.197.534.569</b>	<b>40.680.416.689</b>

(\*) Trong tháng 6 năm 2007, Tổng Công ty đã thực hiện việc cổ phần hóa bằng việc chào bán ra thị trường 8.562.500 cổ phần với hình thức giữ nguyên phần vốn Nhà nước tại Tổng Công ty và phát hành thêm cổ phần tăng vốn điều lệ lên 203 tỷ đồng. Tổng Công ty đã thu được 547.931.591.847 đồng từ đợt chào bán này, trong đó thặng dư vốn cổ phần là 344.354.948.266 đồng. Theo Nghị định số 187/2004/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2004 về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần, số vốn thặng dư này cần được nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp do Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà nước ("SCIC") quản lý. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tổng Công ty đã nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC quản lý một phần của khoản thặng dư vốn cổ phần, với số tiền là 186.000.000.000 đồng. Trong các năm tài chính trước năm 2013, số tiền 158.354.948.226 đồng còn lại được Tổng Công ty ghi nhận trên tài khoản phải trả dài hạn khác.

Trong giai đoạn 2005 - 2013, Chính phủ đã ban hành một số văn bản pháp quy mới trong đó thay đổi các hướng dẫn về việc xác định giá trị của các khoản phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC quản lý phát sinh từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, bao gồm Nghị định số 59/2011/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 18 tháng 7 năm 2011 về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần ("Nghị định 59"). Ngoài ra, Bộ Tài chính cũng ban hành 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 hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp và Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Tập đoàn kinh tế, Tổng Công ty ("Văn bản 11603").

Vào ngày 25 tháng 10 năm 2013, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 13.02/NQ-CTX-HĐQT về việc quyết toán chi phí cổ phần hóa giai đoạn 2, theo đó việc quyết toán chi phí cổ phần hóa giai đoạn 2 sẽ thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị định 59. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã căn cứ vào nghị quyết nêu trên của Hội đồng Quản trị, cũng như theo Nghị định 59 và Văn bản 11603 để đưa ra đánh giá rằng Tổng Công ty được giữ lại một phần khoản thặng dư vốn cổ phần còn lại, với số tiền là 145.248.917.179 đồng, thay vì phải trả cho Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC quản lý. Do vậy, Tổng Công ty đã chuyển khoản thặng dư vốn cổ phần này từ tài khoản Phải trả dài hạn khác sang Thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh số 27.1).

Ngoài ra, trong các năm trước, Tổng Công ty đã trích trước chi phí lãi trên số dư các khoản phải nộp về cổ phần hóa với lãi suất được thay đổi hàng năm theo thông báo từ SCIC cho giai đoạn 2007 – 2011. Từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty đã tạm dừng trích chi phí lãi này căn cứ theo Nghị quyết số 08.02/NQ-CTX-HĐQT do Hội đồng Quản trị ban hành ngày 17 tháng 1 năm 2013 và Biên bản họp số 06/2012/CTX-HĐQT đề ngày 17 tháng 1 năm 2013 của Hội đồng Quản trị do Tổng Công ty đang cùng các bên có liên quan xác định lại giá trị của các khoản phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC quản lý.

# 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

Cũng dựa trên việc diễn giải Nghị định 59 và Công văn số 11603, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá rằng Tổng Công ty không có nghĩa vụ phải trả chi phí lãi phát sinh từ các khoản phải trả này. Do vậy, Tổng Công ty đã hoàn nhập toàn bộ chi phí lãi phải trả cho Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC quản lý đã trích trước cho giai đoạn 2007-2011, với số tiền là 160.164.845.753 đồng, vào thu nhập khác trong năm 2013.

Tuy nhiên, vào ngày 26 tháng 6 năm 2014, Tổng Công ty đã nhận được ý kiến của một cổ đông, là Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (“SCIC”), tại Văn bản số 1420/DTKDV-QLVDT2 về việc đề nghị Tổng Công ty, trong khi chưa có quyết định của Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị vốn nhà nước tại thời điểm doanh nghiệp chính thức chuyển sang công ty cổ phần, không hạch toán phần thặng dư từ cổ phần hóa vào vốn chủ sở hữu mà điều chỉnh là nợ ngắn hạn và không hạch toán lãi chậm trả phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp vào thu nhập và hạch toán đủ khoản lãi chậm nộp vào chi phí theo quy định. Theo đó, tại đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 của Tổng Công ty ngày 27 tháng 6 năm 2014, các cổ đông đã biểu quyết không thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2013 và giao Hội đồng Quản trị chỉ đạo ban điều hành điều chỉnh báo cáo tài chính năm 2013 theo ý kiến của cổ đông và theo quy định pháp luật hiện hành.

Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc Tổng Công ty chưa tiến hành điều chỉnh báo cáo tài chính riêng của năm 2013 do Ban lãnh đạo Tổng Công ty vẫn đang làm việc với các cơ quan chức năng có liên quan để thống nhất số liệu theo các quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, Tổng Công ty cũng đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng nhằm hoàn tất các thủ tục sau cổ phần hóa và xác định lại giá trị của các khoản phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC quản lý. Số liệu đầu kỳ trên báo cáo tài chính giữa niên độ này là số liệu được mang sang từ báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được phát hành ngày 28 tháng 3 năm 2014.

## 25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 thể hiện khoản vay dài hạn bằng VNĐ từ Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên, với kỳ hạn trả gốc và lãi theo từng khế ước nhận nợ và có gốc vay đáo hạn từ ngày 20 tháng 9 năm 2015 đến ngày 20 tháng 3 năm 2020, nợ gốc vay và lãi vay được thanh toán tối đa không quá 10 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 6 tháng. Khoản vay này có lãi suất được áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng, trong đó lãi suất trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2014 là từ 11,5%/năm đến 12,5%/năm. Khoản vay này được sử dụng để đầu tư phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina.

Tổng Công ty đã sử dụng các tài sản sau để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên:

- ▶ Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Indochina đối với hai mảnh đất có diện tích tương ứng là 150 m<sup>2</sup> và 7.102 m<sup>2</sup> để phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa; và
- ▶ Quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư CTL đối với diện tích 2.758 m<sup>2</sup> đất để phát triển dự án bất động sản của công ty con này.

## 26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần (*)</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>							
Ngày 1 tháng 1 năm 2013	263.538.000.000	200.809.046	17.990.586.562	906.780.562	4.796.179.807	(35.868.082.405)	251.564.273.572
- Lợi nhuận trong kỳ (trình bày lại)	-	-	-	-	-	2.889.032.812	2.889.032.812
Ngày 30 tháng 6 năm 2013 <i>(Trình bày lại)</i>	<u>263.538.000.000</u>	<u>200.809.046</u>	<u>17.990.586.562</u>	<u>906.780.562</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>(32.979.049.593)</u>	<u>254.453.306.384</u>
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>							
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	263.538.000.000	145.449.726.225	17.990.586.562	906.780.562	4.796.179.807	56.124.971.442	488.806.244.598
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	1.112.042.355	1.112.042.355
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>263.538.000.000</u>	<u>145.449.726.225</u>	<u>17.990.586.562</u>	<u>906.780.562</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>57.237.013.797</u>	<u>489.918.286.953</u>

(\*) Trong quý 4 năm 2013, dựa trên Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 13.02/NQ-CTX-HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2013, Tổng Công ty đã hạch toán tăng thặng dư vốn cổ phần tương ứng với khoản thặng dư vốn cổ phần thu được từ việc cổ phần hóa Tổng Công ty trong năm 2007 với số tiền là 145.248.917.179 đồng như đã được trình bày trong Thuyết minh số 24.

# 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 27.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>
Vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (*)	117.375.000.000	117.375.000.000	117.375.000.000	117.375.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	146.163.000.000	146.163.000.000	146.163.000.000	146.163.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	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>

(\*) Bao gồm trong vốn cổ phần đã góp của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 là giá trị lợi thể doanh nghiệp với số tiền là 9.000.000.000 đồng như được trình bày tại Thuyết minh số 17. Số cổ phần tương ứng với giá trị lợi thể doanh nghiệp này tạm thời chưa được niêm yết và giao dịch trên thị trường (Thuyết minh số 27.3).

### 27.3 Cổ phiếu

*Đơn vị tính: Cổ phiếu*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
<b>Số lượng cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>26.353.800</b>	<b>26.353.800</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đã được góp vốn</b>	<b>26.353.800</b>	<b>26.353.800</b>
<i>Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết</i>	<i>25.453.800</i>	<i>25.453.800</i>
<i>Số lượng cổ phiếu phổ thông chưa được niêm yết và giao dịch</i>	<i>900.000</i>	<i>900.000</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2013: 10.000 đồng/cổ phiếu)

## 28. DOANH THU

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Trình bày lại)</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>90.040.283.119</b>	<b>197.872.718.496</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	87.736.131.433	195.756.032.156
Doanh thu cho thuê văn phòng	2.304.151.686	2.116.686.340
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>90.040.283.119</b>	<b>197.872.718.496</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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 28. DOANH THU (tiếp theo)

### 28.2 Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	47.850.524.376	14.393.595.451
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	39.885.607.057	181.362.436.705
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.736.131.433</b>	<b>195.756.032.156</b>
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán	812.270.112.031	1.090.080.304.604

### 28.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lãi tiền gửi	2.254.152.684	7.842.807.760
Lãi tiền cho vay	-	48.725.010
Cổ tức, lợi nhuận được chia	141.051.700	5.725.587.078
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	283.595.460
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.088.089.200	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.483.293.584</b>	<b>13.900.715.308</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Trình bày lại)</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	72.678.823.142	189.684.246.616
Điều chỉnh giá vốn ước tính của bất động sản đã được chuyển nhượng trong năm trước	(3.099.165.375)	1.085.576.082
Giá vốn khác	420.241.146	424.901.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.999.898.913</b>	<b>191.194.724.350</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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Chi phí lãi vay	11.742.518.269	3.363.020.739
Lỗ do thanh lý một phần khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Constrexim số 8	958.776.919	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	44.985.400	163.498.071
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.113.685.180	1.566.871.759
Chi phí tài chính khác	5.603.133	22.395.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.865.568.901</u></b>	<b><u>5.115.785.613</u></b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>9.986.846.544</b>	<b>2.061.532.385</b>
Tiền thu về từ thanh lý tài sản	-	90.909.091
Thu phí bảo lãnh, tiền điện thu hộ	6.560.336.062	1.198.638.646
Chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa được bồi hoàn	2.408.910.339	-
Thu nhập khác	1.017.600.143	771.984.648
<b>Chi phí khác</b>	<b>6.578.037.468</b>	<b>1.226.962.598</b>
Chi phí bảo lãnh, tiền điện chi trả hộ	6.560.336.062	1.198.638.646
Chi phí khác	17.701.406	28.323.952
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.408.809.076</u></b>	<b><u>834.569.787</u></b>

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Trình bày lại)</i>
Chi phí nhân công	5.693.665.482	3.815.624.000
Chi phí khấu hao	1.697.008.177	2.375.462.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.920.893.825	200.038.421.574
Chi phí khác	5.412.197.090	3.489.462.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>95.723.764.574</u></b>	<b><u>209.718.970.779</u></b>

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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.

**33.1 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.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Trình bày lại)</i>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.208.621.205</b>	<b>2.889.032.812</b>
<i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí khấu hao TSCĐ và công cụ dụng cụ ngoài định mức	170.790.457	533.499.598
Chi phí không được khấu trừ khác	108.974.546	3.675.000
Thu nhập từ cổ tức được chia không chịu thuế	(141.051.700)	(5.725.587.078)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện từ đánh giá khoản phải thu có gốc ngoại tệ	(1.088.089.200)	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ</b>	<b>259.245.308</b>	<b>(2.299.379.668)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>438.994.774</i>	<i>(1.085.576.082)</i>
<i>Lỗ từ hoạt động xây dựng và hoạt động khác</i>	<i>(179.749.466)</i>	<i>(1.213.803.586)</i>
Lỗ kỳ trước được cần trừ	-	-
<b>Thu nhập/(lỗ) chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành</b>	<b>259.245.308</b>	<b>(2.299.379.668)</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>96.578.850</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	18.234.587.859	27.199.481.954
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(18.374.563.419)	(13.678.861.185)
<b>Thuế TNDN (trả trước)/phải trả cuối kỳ</b>	<b>(43.396.710)</b>	<b>13.520.620.769</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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 33.2 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

#### Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tổng Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác với tổng giá trị là 1.167.791.189 VNĐ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 988.041.723 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VNĐ*

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2014	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014
2012	2017 (1)	(988.041.723)	-	-	(988.041.723)
Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	2018 (1)	(179.749.466)	-	-	(179.749.466)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>(1.167.791.189)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.167.791.189)</b>

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

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

## 34. 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:

*Đơn vị tính: VNĐ*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần đầu tư Indochina	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	1.802.622.867
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Giá trị công trình xây lắp được nghiệm thu	42.988.019.274
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	80.129.877.627
		Công ty con hoàn trả lại số tiền thanh toán theo tiến độ đã được ứng trước	28.712.522.885
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Doanh thu cho công ty con thuê văn phòng và sân tennis	2.280.471.709
		Công ty con trả tiền thuê	2.000.000.000
Công ty Cổ phần thủy điện La Ngâu	Công ty con	Góp vốn vào công ty con bằng tiền và khoản nợ phải thu	1.586.978.792
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây lắp Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	986.337.143

## 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	25.785.470.888
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	23.130.847.332
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	7.211.536.943
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	13.085.703.097
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	1.609.742.520
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	2.153.369.534
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	482.605.687
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	3.109.837.209
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	9.965.337.034
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	7.742.315.526
		Bù trừ công nợ	7.289.569.833
Công ty Cổ phần Constrexim Miền trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	3.970.357.346
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	1.440.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (CONFITECH)	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi tạm ứng giá trị công trình	3.000.000.000
Công ty cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Giá trị nghiệm thu công trình	1.057.330.773
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	581.563.529
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	539.176.464
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	2.452.301.400
		Bù trừ công nợ	3.431.987.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	919.934.686
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	1.995.505.547
Công ty Cổ phần Constrexim Mecco ("Meco")	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	895.728.728
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	1.418.118.000

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

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 6, tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tổng Công ty có số dư trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi cho số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty là: 17,8 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 17,8 tỷ đồng). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Ngoài các khoản phải trả Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp do SCIC, cổ đông lớn của Tổng Công ty, quản lý như được trình bày tại Thuyết minh số 24, Tổng Công ty có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

*Đơn vị tính: VNĐ*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Cho vay (*)	10.347.397.700
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Cho vay (*)	1.297.992.350
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay (*)	208.971.219
			<b>11.854.361.269</b>

(\*) Các khoản cho vay này không có thời hạn, hưởng lãi suất thỏa thuận hàng năm và không có tài sản đảm bảo. Trong năm 2013 và giai đoạn sáu tháng đầu năm 2014, Tổng Công ty đã tạm ngừng tính lãi trên số dư của các khoản cho vay này.

**Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)**

Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu tiền hàng nhập khẩu ủy thác	10.097.942.200
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	7.917.692.392
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	4.335.845.584
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	2.142.330.717
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu tiền thuê sử dụng thương hiệu	136.449.391
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu phí bảo lãnh các công trình	9.791.715
			<b>24.640.051.999</b>

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu khác	240.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu trả hộ vốn góp	597.500.000
Công ty Cổ phần Constrexim TIC	Công ty con	Phải thu tạm ứng	822.000.000
		Cho vay không tính lãi	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Chi trả hộ khoản gốc vay ngân hàng	490.000.000
			<b>4.149.500.000</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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	109.558.555
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	8.122.808.940
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.332.633.971
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	2.085.984.011
Công ty Cổ phần Đúc Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065
Công ty CP đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	14.460.160
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	10.575.013.338
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	19.024.130.335
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	2.578.207.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	41.422.840
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	10.470.147.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	56.858.427
Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại CTM	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	508.489.347
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	1.440.584.665
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	2.628.246.348
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	4.798.864.772
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	1.941.984.100
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	7.585.847.013
			<b><u>74.488.545.364</u></b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Gốc vay phải trả (*)	15.529.402.250
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Công ty con	Gốc vay phải trả (*)	32.253.487.794
			<b><u>47.782.890.044</u></b>

(\*) Các khoản vay từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm và Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang được thực hiện theo các hợp đồng vay ký ngày 16 tháng 9 năm 2009 và ngày 22 tháng 10 năm 2009. Đây là các khoản vay không chịu lãi suất, không có tài sản đảm bảo và có thời hạn hoàn trả theo tiến độ thực hiện các dự án của hai công ty con này.

# 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b><i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 19)</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	51.553.927.145
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	4.801.574.940
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	2.519.096.680
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	12.760.481.335
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	26.440.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	21.204.359.108
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	6.147.579.319
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	29.317.654.716
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	11.015.563.855
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	507.450.454
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	47.859.928.788
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	12.205.763.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	2.618.802.806
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	24.555.585.347
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	35.432.481.013
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	5.087.898.434
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	9.192.211.508
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	8.091.859.664
Công ty CP Đầu tư và Thương mại CTM	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	508.478.347
Công ty TNHH MTV CTL	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	28.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải trả mua ô tô phục vụ Dự án Sapa	760.540.000
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	52.916.033.091
			<b><u>339.112.310.386</u></b>
<b><i>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 20)</i></b>			
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.560.655.944
			<b><u>1.560.655.944</u></b>
<b><i>Phải trả khác (Thuyết minh số 23)</i></b>			
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả khác	167.266.251
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	Công ty liên kết	Vay không chịu lãi	9.500.000.000
			<b><u>9.667.266.251</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. 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:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lương và thưởng	818.406.600	573.232.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>818.406.600</b>	<b>573.232.000</b>

**35. 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 lợi 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.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày của Tổng Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp và hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>	-	<b>90.040.283.119</b>	<b>90.040.283.119</b>
<b>Kết quả</b>			
Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	1.527.083.974	(318.462.769)	1.208.621.205
Chi phí thuế TNDN	(96.578.850)	-	(96.578.850)
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	1.430.505.124	(318.462.769)	1.112.042.355
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>			
<b>Tổng tài sản</b>	<b>745.484.652.700</b>	<b>479.997.619.621</b>	<b>1.962.041.752.058</b>
Tài sản bộ phận	745.484.652.700	479.997.619.621	1.225.482.272.321
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	736.559.479.737
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>839.101.979.970</b>	<b>577.220.000.034</b>	<b>1.472.123.465.105</b>
Nợ phải trả bộ phận	839.101.979.970	577.220.000.034	1.416.321.980.004
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	55.801.485.101

(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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 36. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT KẾ TOÁN

Trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tổng Công ty đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố đối với các sai sót kế toán liên quan đến việc hạch toán doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong các năm 2009, 2010 và 2011 từ các căn hộ thuộc Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani Đà Nẵng khi ký hợp đồng và thu tiền của khách hàng nhưng chưa bàn giao quyền sở hữu của các bất động sản này cho người mua, và các sai sót kế toán liên quan đến ghi nhận chi phí lãi vay từ Dự án Olalani bị ghi nhận sai kỳ. Các điều chỉnh sai sót kế toán này cũng đã làm thay đổi một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Khoản mục	Số đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Số được trình bày lại
<b>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>				
131	Phải thu khách hàng	466.527.597.153	(98.840.535.686)	367.687.061.467
141	Hàng tồn kho	1.100.375.459.379	102.401.588.912	1.202.777.048.291
154	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	19.563.058.057	11.447.223.560	31.010.281.617
313	Người mua trả tiền trước	1.018.547.599.659	66.681.142.541	1.085.228.742.200
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.422.478.993	(5.901.858.224)	13.520.620.769
316	Chi phí phải trả	97.595.485.253	821.198.149	98.416.683.402
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	13.613.156.087	(46.592.205.680)	(32.979.049.593)

#### **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 2013**

02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(10.213.056.000)	10.213.056.000	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	187.659.662.496	10.213.056.000	197.872.718.496
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(182.684.555.455)	(8.510.168.895)	(191.194.724.350)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.975.107.041	1.702.887.105	6.677.994.146
50	Tổng lợi nhuận trước thuế	1.186.145.707	1.702.887.105	2.889.032.812
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.186.145.707	1.702.887.105	2.889.032.812

### 37. 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 2014, 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 là khoảng 331 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Cam kết đầu tư**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tổng Công ty có các cam kết góp vốn đầu tư như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	59.671.711.502
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	6.380.847.372
Công ty Cổ phần đầu tư Indochina	20.793.852.072
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	25.735.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	3.900.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	2.450.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	234.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>120.515.710.946</u></b>

**Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động**

Khoản tiền thuê văn phòng mà Tổng Công ty phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đến 1 năm	3.164.026.224	3.164.026.224
Trên 1 – 5 năm	4.419.922.598	6.001.935.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.583.948.822</u></b>	<b><u>9.165.961.934</u></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 tranh chấp 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 xử lý các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan Nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty, nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014.

**Sự kiện pháp lý với Công ty Cổ phần Mỹ Phát**

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 9, trong năm 2013, Tổng Công ty đã gửi đơn kiện lên Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu Công ty Cổ phần Mỹ Phát (“Mỹ Phát”), là bên chuyển nhượng các bất động sản thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Olalani, có nghĩa vụ trả cho Tổng Công ty tiền bồi thường thiệt hại, tiền vi phạm hợp đồng và tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao các bất động sản theo thỏa thuận hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Sự kiện pháp lý với Công ty Cổ phần Mỹ Phát (tiếp theo)**

Vào ngày 18 tháng 6 năm 2014, Tòa án Nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định sơ thẩm số 08/2014/KDTM-ST, theo đó, Mỹ Phát phải bồi thường cho Tổng Công ty với số tiền là 45,4 tỷ đồng (bao gồm 11,5 tỷ đồng tiền phạt 5% vi phạm hợp đồng và 33,9 tỷ đồng số tiền lãi phát sinh từ số tiền Tổng Công ty đã ứng trước cho Mỹ Phát). Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng phải thanh toán cho Mỹ Phát giá trị còn lại của hợp đồng mua bán bất động sản đã ký giữa hai bên với số tiền là 10 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán là 488 triệu đồng.

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2014, Tổng Công ty đã gửi đơn kháng cáo tới Tòa án Nhân dân Thành phố Đà Nẵng để đề nghị Tòa án Nhân dân Thành phố Đà Nẵng xem xét lại một số kết luận tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2014/KDTM-ST nêu trên. Do Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với Tòa án Nhân dân Thành phố Đà Nẵng và Mỹ Phát về phán quyết của tòa sơ thẩm, Tổng Công ty chưa ghi nhận các tài sản và nghĩa vụ theo quyết định của tòa sơ thẩm trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**38. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác, các khoản vay và nợ. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tổng Công ty. Tổng Công ty có các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, cho vay, đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tổng Công ty. Tổng Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tổng Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính của Tổng Công ty bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và các khoản tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ tài chính để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tổng Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**38. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Rủi ro thị trường** (tiếp theo)

*Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ có lãi suất thả nổi.

Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính và chiến lược tài chính theo tình hình thực tế.

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>		
VND	200	(9.050.145.315)
VND	(200)	9.050.145.315
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>		
VND	300	(12.643.966.235)
VND	(300)	12.643.966.235

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tổng Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ do không thực hiện các hoạt động kinh doanh bằng ngoại tệ trong kỳ.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tổng Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tổng Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty là 1.906.965.880 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 2.073.643.898 đồng). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ giảm khoảng 148.743.339 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 155.523.392 đồng). Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ tăng lên khoảng 148.743.339 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 155.523.392 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**38. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro thị trường*** (tiếp theo)

*Rủi ro về giá hàng hóa*

Tổng Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá phục vụ cho việc thi công các hợp đồng xây lắp. Tổng Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa và thông qua các nhà thầu nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tổng Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính.

*Phải thu khách hàng*

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

Đối với hoạt động xây lắp, do đặc thù của các hợp đồng xây lắp thường diễn ra trong một thời gian dài và có sự tham gia của các nhà thầu phụ, Tổng Công ty cũng thường quản lý rủi ro tín dụng qua việc thỏa thuận với các nhà thầu phụ về việc thanh toán cho các nhà thầu phụ này khi khối lượng xây lắp được Tổng Công ty thanh, quyết toán với chủ đầu tư. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu khách hàng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 69,3 tỷ đồng (được trình bày trong Thuyết minh số 6).

*Các khoản cho vay/tạm ứng*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7 và 11, Tổng Công ty có các khoản cho vay và tạm ứng cho nhân viên và các bên liên quan khác và các khoản trả trước cho nhà thầu để thực hiện các hợp đồng xây lắp và các dự án bất động sản. Các khoản phải thu và tạm ứng này không được bảo đảm. Tổng Công ty quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các đối tác và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu và tạm ứng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 lần lượt là 21,9 tỷ đồng và 28,6 tỷ đồng (được trình bày trong Thuyết minh số 6).

*Tiền gửi ngân hàng*

Tổng Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tổng Công ty theo chính sách của Tổng Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Tổng Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tổng Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**38. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tổng Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tổng Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Trên 1 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>				
Các khoản vay và nợ	47.782.890.044	416.328.160.568	36.179.105.192	500.290.155.804
Phải trả người bán	432.836.604.970	-	-	432.836.604.970
Chi phí phải trả	199.648.180.729	-	-	199.648.180.729
Các khoản phải trả khác	22.337.449.378	-	40.336.070.819	62.673.520.197
	<b>702.605.125.121</b>	<b>416.328.160.568</b>	<b>76.515.176.011</b>	<b>1.195.448.461.700</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>				
Các khoản vay và nợ	48.601.090.181	572.596.734.251	14.147.677.700	635.345.502.132
Phải trả người bán	466.539.347.549	-	-	466.539.347.549
Chi phí phải trả	246.034.682.018	-	-	246.034.682.018
Các khoản phải trả khác	21.150.485.677	-	39.818.952.939	60.969.438.616
	<b>782.325.605.425</b>	<b>572.596.734.251</b>	<b>53.966.630.639</b>	<b>1.408.888.970.315</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**39. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty:

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	13.721.132.363	(9.659.566.112)	13.721.132.363	(10.092.555.065)	4.061.566.251	3.628.577.298
- Cổ phiếu niêm yết	11.172.732.363	(9.099.088.465)	11.172.732.363	(9.099.088.465)	2.073.643.898	2.073.643.898
- Cổ phiếu chưa niêm yết	2.548.400.000	(560.477.647)	2.548.400.000	(993.466.600)	1.987.922.353	1.554.933.400
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	16.025.008.701	-	17.853.305.620	-	16.025.008.701	17.853.305.620
Cho các bên liên quan vay	11.854.361.269	-	11.854.361.269	-	11.854.361.269	11.854.361.269
Phải thu khách hàng	507.360.932.560	(69.280.777.638)	507.358.979.667	(69.631.014.438)	438.080.154.922	437.727.965.229
Phải thu khác	16.268.260.768	-	15.962.352.543	-	16.268.260.768	15.962.352.543
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.363.576.491	-	387.005.702.458	-	55.363.576.491	387.005.702.458
<b>Tổng cộng</b>	<b>620.593.272.152</b>	<b>(78.940.343.750)</b>	<b>953.755.833.920</b>	<b>(79.723.569.503)</b>	<b>541.652.928.402</b>	<b>874.032.264.417</b>

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
	<b>Nợ phải trả tài chính</b>			
Các khoản vay và nợ	500.290.155.804	635.345.502.132	500.290.155.804	635.345.502.132
Phải trả người bán	432.836.604.970	466.539.347.549	432.836.604.970	466.539.347.549
Chi phí trích trước	199.648.180.729	246.034.682.018	199.648.180.729	246.034.682.018
Các khoản phải trả khác	62.673.520.197	60.969.438.616	62.673.520.197	60.969.438.616
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.195.448.461.700</b>	<b>1.408.888.970.315</b>	<b>1.195.448.461.700</b>	<b>1.408.888.970.315</b>

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**39. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tổng Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản vay và nợ ngắn hạn, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ dài hạn được tạm thời ghi nhận bằng giá trị ghi sổ do các khoản nợ này phải chịu lãi suất thả nổi hàng năm;
- ▶ Giá trị hợp lý của các cổ phiếu niêm yết được xác định dựa trên giá giao dịch trên thị trường của các cổ phiếu này tại ngày lập báo cáo; và
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết và vốn góp được ghi nhận bằng giá gốc, sau khi trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, do Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán.

**40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tổng Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.



Người lập  
Hoàng Văn Hà



Kế toán trưởng  
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Hưng

Ngày 28 tháng 8 năm 2014