

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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 55

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

Hoạt động chính 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;
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, 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;
- ▶ Gia công lắp dựng kết cấu thép, lắp đặt các hệ thống và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; 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 Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và các chi nhánh sau:

<u>Tên chi nhánh</u>	<u>Địa chỉ</u>
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
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Số 432 Trưng Nữ Vương, phường Hòa Thuận, thành phố Đà Nẵng
Công ty Xây lắp số 5	Số 36/54 D2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

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 Nguyễn Quốc Huy	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Phan Minh Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Đinh Trần Quân	Thành viên
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên

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 Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Trần Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hưng	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 Phan Minh Tuấn.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và các 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 2013.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính của Tổng Công ty 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 các 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 các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập các 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.

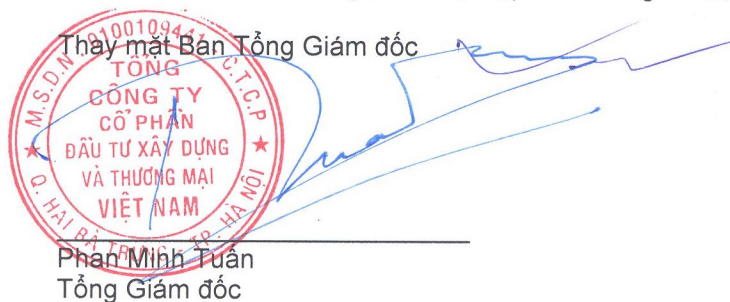
Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, ngoại trừ các điểm được trình bày trên báo cáo về kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, các 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 2013, 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Các 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2013



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
14th Floor, Daeha Business Center
360 Kim Ma Street, Ba Dinh District
Hanoi, S.R of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60997101/ 16299163

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 các 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 6 đến trang 55 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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 các 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 nhận xét về các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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 các 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.

Tổng Công ty đã ghi nhận doanh thu và giá vốn hàng bán cho bất động sản là các căn hộ thuộc Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani (Đà Nẵng) ("Dự án Olalani") trong các năm 2009, 2010 và 2011 khi ký hợp đồng và thu tiền của khách hàng mặc dù quyền sở hữu của các bất động sản này chưa được bàn giao cho người mua tại các thời điểm đó. Ngoài ra, trong sáu tháng đầu năm 2013, Tổng Công ty đã chấm dứt việc thực hiện hợp đồng mua bán đối với một số căn hộ trong số các căn hộ đã bán nêu trên và ghi nhận giao dịch này là giao dịch hàng bán bị trả lại trong kỳ như được trình bày tại Thuyết minh số 26.1. Nếu Tổng Công ty áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác, doanh thu và giá vốn chỉ được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho người mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, theo đó, lợi nhuận trước thuế cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 sẽ tăng lên 1,7 tỷ đồng Việt Nam, lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ giảm đi tương ứng là 29,5 tỷ đồng Việt Nam và 30,7 tỷ đồng Việt Nam, hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ tăng lên tương ứng là 116,1 tỷ đồng Việt Nam và 124,7 tỷ đồng Việt Nam, phải thu khách hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ giảm đi tương ứng là 99,1 tỷ đồng Việt Nam và 109,1 tỷ đồng Việt Nam, và người mua trả tiền trước tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ tăng lên tương ứng là 71,9 tỷ đồng Việt Nam và 73,2 tỷ đồng Việt Nam.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đối với các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 2013, 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Building a better
working world

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

- ▶ Thuyết minh số 16 và số 25.2 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận một khoản vốn góp 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 với giá trị là 9 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012. Giá trị lợi thế doanh nghiệp này được phản ánh trong tài khoản Chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong 10 năm. Đồng thời, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 15 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã sử dụng giá trị lợi thế doanh nghiệp để góp vốn vào các công ty khác. Theo đó, Tổng Công ty đã ghi nhận giá trị lợi thế doanh nghiệp đem đi góp vốn trên tài khoản Đầu tư vào các công ty liên kết và tài khoản Đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 với tổng giá trị là 11,7 tỷ đồng Việt Nam. 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 Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.
- ▶ Thuyết minh số 12 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Quyết định số 985//UB – NNĐC do UBND TP Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có nghĩa vụ bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.
- ▶ Thuyết minh số 23 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trình bày việc Tổng Công ty đã tạm dừng trích trước chi phí lãi trên số dư các khoản phải nộp về cổ phần hóa cho Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước ("SCIC") cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đã dừng trích lập chi phí lãi vay này dựa trên Nghị quyết số 08.02/NQ-CTX-HĐQT do Hội đồng Quản trị ban hành ngày 17 tháng 1 năm 2013.

Ngoài ra, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tổng Công ty có các công ty con trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 và Tổng Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 theo các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo kết quả công tác soát xét của chúng tôi đề ngày 26 tháng 8 năm 2013 đã đưa ra kết luận ngoại trừ đối với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2013

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 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.115.171.132.341	2.507.453.588.193
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	159.622.382.816	646.822.953.044
111	1. Tiền		48.842.133.680	66.444.756.469
112	2. Các khoản tương đương tiền		110.780.249.136	580.378.196.575
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	17.190.729.239	26.569.513.836
121	1. Đầu tư ngắn hạn		27.575.493.632	37.108.999.199
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(10.384.764.393)	(10.539.485.363)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		738.484.192.068	862.505.496.866
131	1. Phải thu khách hàng	6	466.527.597.153	519.897.790.498
132	2. Trả trước cho người bán	7	236.914.200.819	307.738.248.294
135	3. Các khoản phải thu khác	8	42.793.299.352	42.620.363.330
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(7.750.905.256)	(7.750.905.256)
140	IV. Hàng tồn kho		1.100.375.459.379	877.495.072.935
141	1. Hàng tồn kho	9	1.100.375.459.379	877.495.072.935
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		99.498.368.839	94.060.551.512
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		89.758.351	57.300.903
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		24.304.583.997	5.340.024.899
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	10	19.563.058.057	19.205.401.302
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	55.540.968.434	69.457.824.408
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		673.639.514.281	666.512.362.244
220	I. Tài sản cố định		36.974.336.931	39.170.672.253
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	36.974.336.931	39.170.672.253
222	Nguyên giá		59.428.698.792	61.045.935.708
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.454.361.861)	(21.875.263.455)
240	II. Bất động sản đầu tư	13	11.420.723.801	11.845.625.453
241	1. Nguyên giá		15.476.246.285	15.476.246.285
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.055.522.484)	(3.630.620.832)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	608.252.447.477	597.474.462.457
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	489.150.511.647	477.125.933.898
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	134.087.822.413	134.087.822.413
258	3. Đầu tư dài hạn khác	15.3	17.453.305.620	16.978.305.620
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	15	(32.439.192.203)	(30.717.599.474)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		16.992.006.072	18.021.602.081
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	13.542.006.072	14.571.602.081
268	2. Tài sản dài hạn khác		3.450.000.000	3.450.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.788.810.646.622	3.173.965.950.437

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 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.487.765.134.558	2.874.106.584.080
310	I. Nợ ngắn hạn		2.130.061.300.356	2.516.881.187.782
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	471.110.521.854	550.461.464.952
312	2. Phải trả người bán	18	504.030.383.009	532.118.357.062
313	3. Người mua trả tiền trước	19	1.018.547.599.659	1.095.293.022.822
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	19.422.478.993	33.335.654.905
315	5. Phải trả người lao động		3.884.397.852	4.027.868.852
316	6. Chi phí phải trả	21	97.595.485.253	95.070.891.011
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	11.476.480.178	201.918.324.620
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.993.953.558	4.655.603.558
330	II. Nợ dài hạn		357.703.834.202	357.225.396.298
333	1. Phải trả dài hạn khác	23	345.577.061.023	345.059.943.143
338	2. Doanh thu chưa thực hiện	24	12.126.773.179	12.165.453.155
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		301.045.512.064	299.859.366.357
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	301.045.512.064	299.859.366.357
411	1. Vốn cổ phần		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		200.809.046	200.809.046
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		13.613.156.087	12.427.010.380
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.788.810.646.622	3.173.965.950.437

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	930	197.115
- Euro (EUR)	159	237.393
- Bảng Anh (GBP)	25	25

Hoàng Văn Hà
Người lập

Đỗ Quốc Việt
Kế toán trưởng

Rohan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2013

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 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	197.872.718.496	120.579.927.118
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(10.213.056.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	187.659.662.496	120.579.927.118
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(182.684.555.455)	(82.694.682.647)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.975.107.041	37.885.244.471
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.3	13.900.715.308	6.173.292.850
22	7. Chi phí tài chính	28	(5.115.785.613)	(18.387.911.576)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.363.020.739)	(25.213.059.229)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(13.408.460.816)	(14.537.687.208)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		351.575.920	11.132.938.537
31	11. Thu nhập khác	29	2.061.532.385	1.305.647.107
32	12. Chi phí khác	29	(1.226.962.598)	(183.304.293)
40	13. Lợi nhuận khác	29	834.569.787	1.122.342.814
50	14. Lợi nhuận trước thuế		1.186.145.707	12.255.281.351
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	-	(3.084.398.683)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.186.145.707	9.170.882.668

Hoàng Văn Hà
Người lập

Đỗ Quốc Việt
Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		1.186.145.707	12.255.281.351
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13	2.375.462.850	2.135.897.521
03	Các khoản dự phòng		1.566.871.759	28.832.148.129
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.617.119.848)	(6.173.292.850)
	Lãi từ thanh lý tài sản		(90.909.091)	(703.798.755)
06	Chi phí lãi vay	28	3.363.020.739	25.213.059.229
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(5.216.527.884)	61.559.294.625
09	Giảm các khoản phải thu		117.365.320.007	110.120.180.026
10	Tăng hàng tồn kho		(222.880.386.444)	(248.538.808.060)
11	Giảm các khoản phải trả		(98.678.894.061)	(135.466.668.231)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		19.877.341.809	(2.190.503.384)
13	Tiền lãi vay đã trả		(21.997.449.863)	(36.243.155.302)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.1	(13.678.861.185)	(17.569.202.020)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(225.209.457.621)	(268.328.862.346)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(1.210.991.036)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		90.909.091	740.970.000
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		(11.673.809.332)	(12.852.354.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	36.125.144.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.316.389.265	2.065.420.743
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		6.266.994.591	24.868.189.707

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 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn nhận được		570.561.424.828	283.460.001.680
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(649.092.367.926)	(71.325.925.319)
	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		(13.727.164.100)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(268.258.107.198)	212.134.076.361
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(487.200.570.228)	(31.326.596.278)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		646.822.953.044	124.527.392.049
70	Tiền và tương đương cuối kỳ	4	159.622.382.816	93.200.795.771

Hoàng Văn Hà
Người lập

Đỗ Quốc Việt
Kế toán trưởng

Rohan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 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:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số Ngày cấp

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

Hoạt động chính 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;
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, 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;
- ▶ Gia công lắp dựng kết cấu thép, lắp đặt các hệ thống và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; 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 Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, 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
2. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Số 432 Trưng Nữ Vương, phường Hòa Thuận, thành phố Đà Nẵng
3. Công ty Xây lắp số 5	Số 36/54 D2 quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 là 116 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 113 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 2013 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 2013, Tổng Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
1	Công ty Cổ phần CTX số 1	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, 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	► 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, quận Cầu Giấy, 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, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	► Phát triển dự án bất động sản đang quản lý
6	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	89	89	Số 28A Vân Đồn, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	► Phát triển dự án bất động sản đang quản lý
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 đang quản lý
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	100	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	► Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại đang quản lý

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập các 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 và Thuyết minh số 15. Tổng Công ty đã lập và công bố các 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 và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Tổng Công ty cũng đã lập và công bố các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày (“các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) vào ngày 26 tháng 8 năm 2013.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các 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 Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

Thông tư đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp (“Thông tư 89”). Thông tư 89 sẽ có hiệu lực từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Các 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.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán được Tổng Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Khi lập bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại ngày của bảng cân đối kế toán, các tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Tổng Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ có các ảnh hưởng không đáng kể đến các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày.

3.2 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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.4 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 xây dựng 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, thuê 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, 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.

3.5 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không. Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

3.7 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
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.9 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 các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và/hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 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 của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 tại chính được trích lập theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. 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.

3.12 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.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tổng Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 niên độ 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.

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tổng Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty áp dụng Thông tư 179 để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng như đã được trình bày trong Thuyết minh số 3.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (là 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.16 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.

3.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

3.19 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 thường và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.20 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 giữa niên độ.

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 niên độ 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.

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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.21 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 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 các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, 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, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Tiền mặt	1.908.272.206	293.686.609
Tiền gửi ngân hàng	46.933.861.474	66.151.069.860
Các khoản tương đương tiền	110.780.249.136	580.378.196.575
TỔNG CỘNG	159.622.382.816	646.822.953.044

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn dưới 3 tháng tại ngân hàng, với lãi suất trung bình là 7%/năm.

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</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 32)	13.854.361.269	23.387.866.836
TỔNG CỘNG	27.575.493.632	37.108.999.199
Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	(10.384.764.393)	(10.539.485.363)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</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	6	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
TỔNG CỘNG		13.721.132.363		13.721.132.363

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	444.359.354.700	499.321.110.688
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	22.168.242.453	20.576.679.810
TỔNG CỘNG	466.527.597.153	519.897.790.498
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.750.905.256)	(7.750.905.256)

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Trả trước cho người bán	187.882.193.518	192.017.715.265
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	49.032.007.301	115.720.533.029
TỔNG CỘNG	236.914.200.819	307.738.248.294

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Chi phí chi trả hộ cho Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	26.220.821.559	25.551.211.125
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần (*)	9.484.999.000	11.984.999.000
Phải thu phần trả hộ vốn góp của Công ty Cổ phần Constrexim Thăng Long và Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	1.617.500.000	1.617.500.000
Phải thu khác	5.469.978.793	3.466.653.205
TỔNG CỘNG	42.793.299.352	42.620.363.330
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>13.519.137.293</i>	<i>12.961.652.205</i>
<i>Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>29.274.162.059</i>	<i>29.658.711.125</i>

(*) Phải thu về chuyển nhượng cổ phần bao gồm các khoản phải thu cá nhân liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần do Tổng Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Constrexim Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương mại Thái Bình Dương đã thực hiện trong năm 2011 và năm 2012.

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản (i)	1.061.910.633.732	830.100.887.959
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng (ii)	38.464.825.647	47.394.184.976
TỔNG CỘNG	1.100.375.459.379	877.495.072.935

(i) 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 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	657.383.252.508	464.257.925.390
Dự án Khu căn hộ cao cấp Olalani tại Đà Nẵng	106.585.914.746	98.048.618.581
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	83.163.083.850	81.431.598.007
Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ	87.881.695.754	85.719.311.412
Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	90.693.698.193	71.097.047.005
Dự án Khu Du lịch Sinh thái biển cao cấp tại tỉnh Quảng Nam	24.252.231.836	23.312.683.091
Dự án Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng	1.326.136.517	1.109.248.808
Dự án Thủy điện Thác Ba	2.347.477.618	2.258.865.088
Dự án Trung Kính Tower	6.424.336.947	1.280.726.470
Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View	1.001.107.207	897.281.411
Các dự án khác	851.698.556	687.582.696
TỔNG CỘNG	1.061.910.633.732	830.100.887.959

(ii) 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 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Đài kiểm soát không lưu Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	13.227.012.385	23.367.170.229
Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 1	9.100.901.465	3.283.061.310
Công trình xây dựng tại số 5 Lê Duẩn	3.212.795.487	3.212.795.487
Công trình Thủy điện Buôn Tuasrah	2.765.368.964	2.765.368.964
Hệ thống cấp thoát nước trụ sở Bộ Ngoại giao	1.354.518.828	-
Hệ thống cấp nước Hải Dương	-	4.699.942.940
Các hợp đồng xây dựng khác	8.804.228.518	10.065.846.046
TỔNG CỘNG	38.464.825.647	47.394.184.976

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (*)	19.205.401.302	19.205.401.302
Các loại thuế khác	357.656.755	-
TỔNG CỘNG	19.563.058.057	19.205.401.302

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước được tạm tính của Dự án Toà nhà Văn phòng PVI tại lô đất VP2 – Khu Đô thị mới Yên Hòa.

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai	55.540.968.434	69.457.824.408
TỔNG CỘNG	55.540.968.434	69.457.824.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa & vật kiến trúc (i)</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	39.795.237.880	9.091.022.937	10.081.827.723	1.348.595.572	729.251.596	61.045.935.708
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(663.834.412)	-	-	(663.834.412)
Phân loại lại thành công cụ, dụng cụ	-	-	-	(953.402.504)	-	(953.402.504)
Ngày 30 tháng 6 năm 2013	39.795.237.880	9.091.022.937	9.417.993.311	395.193.068	729.251.596	59.428.698.792
<i>Trong đó:</i>						
<i>Giá trị tài sản đã khấu hao hết</i>	-	148.035.866	759.143.472	222.410.076	729.251.596	1.858.841.010
Giá trị hao mòn:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	8.270.119.837	7.519.166.705	4.458.450.900	898.274.417	729.251.596	21.875.263.455
Khấu hao trong kỳ	816.980.296	450.216.487	562.947.417	120.416.998	-	1.950.561.198
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(663.834.412)	-	-	(663.834.412)
Phân loại lại thành công cụ, dụng cụ	-	-	-	(707.628.380)	-	(707.628.380)
Ngày 30 tháng 6 năm 2013	9.087.100.133	7.969.383.192	4.357.563.905	311.063.035	729.251.596	22.454.361.861
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	31.525.118.043	1.571.856.232	5.623.376.823	450.321.155	-	39.170.672.253
Ngày 30 tháng 6 năm 2013	30.708.137.747	1.121.639.745	5.060.429.406	84.130.033	-	36.974.336.931

- (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, với nguyên giá là 7.834.838.370 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 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ngày 1 tháng 8 năm 2006 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 34, Tổng Công ty có nghĩa vụ 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 Quyết định 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.

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	14.150.549.858	1.325.696.427	15.476.246.285
Tăng/ (giảm) trong kỳ	-	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2013	14.150.549.858	1.325.696.427	15.476.246.285
Giá trị hao mòn:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	2.579.891.447	1.050.729.385	3.630.620.832
Khấu hao trong kỳ	292.332.009	132.569.643	424.901.652
Ngày 30 tháng 6 năm 2013	2.872.223.456	1.183.299.028	4.055.522.484
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	11.570.658.411	274.967.042	11.845.625.453
Ngày 30 tháng 6 năm 2013	11.278.326.402	142.397.399	11.420.723.801

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.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 18,6 tỷ đồng Việt Nam. 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.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	489.150.511.647	477.125.933.898
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	134.087.822.413	134.087.822.413
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 15.3)	17.453.305.620	16.978.305.620
TỔNG CỘNG	640.691.639.680	628.192.061.931
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(32.439.192.203)	(30.717.599.474)
GIÁ TRỊ THUẦN	608.252.447.477	597.474.462.457

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2013			Ngày 31 tháng 12 năm 2012		
	Giá trị	Tỷ lệ vốn góp thực tế	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị	Tỷ lệ vốn góp thực tế	Tỷ lệ biểu quyết
<i>Các công ty con sản xuất kinh doanh</i>						
Công ty Cổ phần CTX số 1	20.580.000.000	100%	98%	20.580.000.000	100%	98%
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim	1.000.000.000	100%	100%	159.563.713	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	140.283.000.000	100%	100%	140.279.040.000	100%	100%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm (*)	121.392.900.000	94%	94%	116.294.880.000	89%	89%
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	53.177.500.000	89%	89%	53.179.480.000	89%	89%
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	39.898.381.607	98%	98%	37.836.223.609	98%	98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	104.718.730.040	100%	100%	100.696.746.576	100%	100%
TỔNG CỘNG	489.150.511.647			477.125.933.898		

(*) Trong kỳ, Tổng Công ty đã mua bổ sung 5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm từ các cổ đông hiện hữu của 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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2013			Ngày 31 tháng 12 năm 2012		
	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 Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	2.000.000.000	20%	20%	2.000.000.000	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	2.700.000.000	27%	27%	2.700.000.000	27%	27%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu 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	24%	21%	7.560.000.000	24%	21%
Công ty Cổ phần Constrexim 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	82.265.000.000	45%	40%	82.265.000.000	45%	40%
TỔNG CỘNG	134.087.822.413			134.087.822.413		

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 5.632.770.000 đồng Việt Nam.

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.3 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VNĐ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	3.44%	549.950.000	3.44%
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	272.865.620	4.70%	272.865.620	4.70%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	0.89%	150.000.000	0.89%
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	5.00%	450.000.000	5.00%
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 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 6	690.000.000	7.04%	690.000.000	7.04%
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	5.00%	500.000.000	5.00%
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 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 số 1	3.412.110.000	11.37%	3.412.110.000	11.37%
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	1.920.000.000	12.00%	1.920.000.000	12.00%
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	2.807.680.000	13.76%	2.807.680.000	13.76%
TỔNG CỘNG	17.453.305.620		16.978.305.620	

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 6.157.400.000 đồng Việt Nam.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Giá trị lợi thế doanh nghiệp góp vốn của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (*)	4.687.500.000	5.137.500.000
Tiền thuê đất tại Phố Nối - Hưng Yên	3.563.173.800	3.617.573.400
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	1.488.919.372	1.712.420.025
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.802.412.900	4.104.108.656
TỔNG CỘNG	13.542.006.072	14.571.602.081

(*) 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 Việt Nam và được phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian là 10 năm (Thuyết minh số 25.2).

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Vay ngắn hạn	471.110.521.854	550.461.464.952
TỔNG CỘNG	471.110.521.854	550.461.464.952
<i>Trong đó:</i>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (*)	421.465.541.173	499.344.425.271
Vay ngắn hạn từ cá nhân	-	820.000.000
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	49.644.980.681	50.297.039.681

(*) 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 2013 VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	150.000.000.000	Ngày 13 tháng 9 năm 2013	9%/năm.	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	271.465.541.173	Theo từng kế ước nhận nợ. Gốc vay đáo hạn từ ngày 7 tháng 7 năm 2013 đến ngày 28 tháng 12 năm 2013.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất trong kỳ hiện tại là 12%.	Tín chấp
Tổng cộng	421.465.541.173			

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	221.442.412.561	208.109.972.827
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	282.587.970.448	324.008.384.235
TỔNG CỘNG	504.030.383.009	532.118.357.062

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Người mua trả tiền trước (*)	1.016.986.943.715	1.093.439.496.532
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	1.560.655.944	1.853.526.290
TỔNG CỘNG	<u>1.018.547.599.659</u>	<u>1.095.293.022.822</u>

(*) Bao gồm trong số dư người mua trả tiền trước tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là khoản ứng trước của Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam cho Tổng Công ty để thực hiện Dự án Tòa nhà PVI với số tiền là 893 tỷ đồng Việt Nam.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.1)	19.422.478.993	33.101.340.178
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	234.314.727
TỔNG CỘNG	<u>19.422.478.993</u>	<u>33.335.654.905</u>

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 Việt Nam 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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
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	29.913.070.000	29.646.028.094
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 Công trình cấp nước Hải Dương	10.003.984.261	-
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	9.906.084.191	-
Chi phí xây dựng trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	2.307.982.684	16.520.091.543
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	1.781.899.945	5.528.207.218
Trích trước chi phí lãi vay	1.304.864.001	1.323.958.707
Chi phí phải trả khác	895.795.553	570.800.831
TỔNG CỘNG	97.595.485.253	95.070.891.011

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	5.598.713.257	19.325.877.357
Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	2.100.000.000	2.100.000.000
Phải trả ký quỹ ngắn hạn	-	176.000.000.000
Các khoản phải trả khác	3.777.766.921	4.492.447.263
TỔNG CỘNG	11.476.480.178	201.918.324.620

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Các khoản phải trả SCIC liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (*)	168.266.723.469	168.266.723.469
Chi phí lãi vay trả chậm tính trên các khoản phải trả SCIC (**)	160.164.845.035	160.164.845.753
Tiền thuê đất trích trước cho Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	16.284.028.769	15.766.910.171
Dự phòng trợ cấp thôi việc	861.463.750	861.463.750
TỔNG CỘNG	345.577.061.023	345.059.943.143

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (*) Các khoản phải trả Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn nhà nước ("SCIC") tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 bao gồm khoản thặng dư vốn cổ phần thu được từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam trong năm 2007 và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác với số tiền tương ứng là 158.354.948.226 đồng Việt Nam và 9.911.775.203 đồng Việt Nam.

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 CTX và phát hành thêm cổ phần tăng vốn điều lệ lên 203 tỷ đồng Việt Nam. Với giá trị bình quân là 52.755 VNĐ/cổ phiếu, Tổng Công ty đã thu được 547.931.591.847 đồng Việt Nam từ đợt chào bán này, trong đó thặng dư vốn cổ phần là 344.354.948.266 đồng Việt Nam. 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 thuộc SCIC. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tổng Công ty đã nộp về SCIC một phần của khoản thặng dư vốn cổ phần, với số tiền là 186.000.000.000 đồng Việt Nam.

Trong giai đoạn 2005 - 2011, 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 SCIC 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. Tổng Công ty đang làm việc với SCIC và các cơ quan hữu quan để xác định lại ảnh hưởng của các văn bản mới được ban hành này đối với giá trị của các khoản phải nộp nói trên.

- (**) 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 2005 – 2011. Cho cả năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tổng Công ty đã tạm dừng trích chi phí lãi này (ước tính khoảng 24 tỷ đồng Việt Nam và 9,5 tỷ đồng Việt Nam lần lượt cho cả năm 2012 và giai đoạn sáu tháng đầu năm 2013) 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 (có sự tham gia của đại diện phần vốn của SCIC). Nghị quyết này được thực hiện do Tổng Công ty đang cùng các bên có liên quan xác định lại giá trị của các khoản phải nộp về SCIC như đã trình bày trong mục (*) ở trên.

24. 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.

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012							
Ngày 1 tháng 1 năm 2012	263.538.000.000	200.809.046	17.990.586.562	906.780.562	2.971.570.444	25.720.022.789	311.327.769.403
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	9.170.882.668	9.170.882.668
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khác	-	-	-	-	1.824.609.363	(1.824.609.363)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.554.453.110)	(2.554.453.110)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(28.989.180.000)	(28.989.180.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<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>1.522.662.984</u>	<u>288.955.018.961</u>
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013							
Ngày 1 tháng 1 năm 2013	263.538.000.000	200.809.046	17.990.586.562	906.780.562	4.796.179.807	12.427.010.380	299.859.366.357
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	1.186.145.707	1.186.145.707
Ngày 30 tháng 6 năm 2013	<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>13.613.156.087</u>	<u>301.045.512.064</u>

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn pháp định đã góp

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Tổng số	Cổ phiếu thưởng	Tổng số	Cổ phiếu thưởng
Vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (*)	117.380.000.000	117.380.000.000	117.380.000.000	117.380.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	146.158.000.000	146.158.000.000	146.158.000.000	146.158.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	200.809.046	200.809.046	200.809.046	200.809.046
TỔNG CỘNG	263.738.809.046	263.738.809.046	263.738.809.046	263.738.809.046

(*) 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 là giá trị lợi thế doanh nghiệp với số tiền là 9.000.000.000 đồng Việt Nam như được trình bày tại Thuyết minh số 16. Số cổ phần tương ứng với giá trị lợi thế doanh nghiệp này tạm thời chưa được niêm yết và giao dịch trên thị trường (Thuyết minh số 25.4).

25.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	263.538.000.000	263.538.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	263.538.000.000	263.538.000.000

25.4 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26.353.800	26.353.800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26.353.800	26.353.800
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết	25.453.800	25.453.800
Số lượng cổ phiếu phổ thông chưa được niêm yết và giao dịch (*)	900.000	900.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2012: 10.000 đồng/cổ phiếu)

25.5 Quỹ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Quỹ đầu tư và phát triển	17.990.586.562	17.990.586.562
Quỹ dự phòng tài chính	906.780.562	906.780.562
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.796.179.807	4.796.179.807
TỔNG CỘNG	23.693.546.931	23.693.546.931

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Tổng doanh thu	197.872.718.496	120.579.927.118
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	195.756.032.156	119.751.145.358
Doanh thu cho thuê văn phòng	2.116.686.340	828.781.760
Các khoản giảm trừ doanh thu	(10.213.056.000)	-
Hàng bán bị trả lại (*)	(10.213.056.000)	-
Doanh thu thuần	187.659.662.496	120.579.927.118

(*) Trong kỳ, Tổng Công ty đã chấm dứt việc thực hiện hợp đồng bán một số bất động sản thuộc Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani (Đà Nẵng) đã được ký từ các năm tài chính trước do người mua không thanh toán theo cam kết hợp đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận giao dịch này qua việc giảm trừ doanh thu và giá vốn hàng bán cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 với số tiền tương ứng là 10.213.056.000 đồng Việt Nam và 8.510.168.895 đồng Việt Nam. Doanh thu và giá vốn hàng bán từ các hợp đồng này đã được Tổng Công ty ghi nhận trong các năm tài chính trước, là năm Tổng Công ty ký hợp đồng với khách hàng.

26.2 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:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	14.393.595.451	2.834.100.231
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	181.362.436.705	116.917.045.127
TỔNG CỘNG	195.756.032.156	119.751.145.358
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán	1.090.080.304.604	853.360.862.972

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lãi tiền gửi	7.842.807.760	2.048.471.343
Lãi tiền cho vay	48.725.010	2.544.019.106
Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)	5.725.587.078	606.949.400
Chênh lệch tỷ giá	283.595.460	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần đầu tư tài chính dài hạn	-	965.978.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	7.875.001
TỔNG CỘNG	13.900.715.308	6.173.292.850

(*) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận của năm 2011 và năm 2012 được chia từ Công ty Cổ phần CTX1, một công ty con của Tổng Công ty, theo Quyết định số 01.2013/NQ-CTX1-ĐHĐCĐ, ngày 15 tháng 6 năm 2013.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Giá vốn hợp đồng xây dựng	189.684.246.616	119.620.177.175
Điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	1.085.576.082	(37.550.653.959)
Giảm giá vốn của các hợp đồng bán bất động sản tại Dự án Khu căn hộ cao cấp Olalani đã được thanh lý trong kỳ (Thuyết minh số 26.1)	(8.510.168.895)	-
Giá vốn khác	424.901.652	625.159.431
TỔNG CỘNG	182.684.555.455	82.694.682.647

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Chi phí lãi vay (*)	3.363.020.739	25.213.059.229
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư chứng khoán	-	1.393.678.844
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	163.498.071	331.971.404
Tăng/(giảm) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.566.871.759	(8.788.482.284)
Chi phí tài chính khác	22.395.044	237.684.383
TỔNG CỘNG	5.115.785.613	18.387.911.576

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(*) Trong chi phí lãi vay cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 có bao gồm 14 tỷ đồng Việt Nam là chi phí lãi phát sinh trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2012 liên quan đến khoản thặng dư từ cổ phần hóa chưa được chuyển về cho quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp thuộc SCIC. Như được trình bày tại Thuyết minh số 23, khoản chi phí lãi này đã được Tổng Công ty hoàn nhập khi lập các báo cáo tài chính cho cả năm 2012.

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Thu nhập khác	2.061.532.385	1.305.647.107
Tiền thu về từ thanh lý tài sản	90.909.091	740.970.000
Thu phí bảo lãnh, tiền điện thu hộ	1.198.638.646	-
Thu nhập khác	771.984.648	564.677.107
Chi phí khác	1.226.962.598	183.304.293
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	37.171.245
Chi phí bảo lãnh, tiền điện	1.198.638.646	-
Chi phí khác	28.323.952	146.133.048
GIÁ TRỊ THUẦN	834.569.787	1.122.342.814

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Chi phí nhân công	3.815.624.000	4.559.219.225
Chi phí khấu hao	2.375.462.850	2.135.897.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.528.252.679	101.032.700.205
Chi phí khác	3.489.462.355	7.892.464.480
TỔNG CỘNG	201.208.801.884	115.620.281.431

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty là 25% 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 quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lợi nhuận trước thuế	1.186.145.707	12.255.281.351
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí khấu hao TSCĐ ngoài định mức	533.499.598	-
Chi phí không được khấu trừ khác	3.675.000	1.509.537.857
Thu nhập từ cổ tức được chia không chịu thuế	(5.725.587.078)	(606.949.400)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ	(4.002.266.773)	13.157.869.808
Trong đó:		
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(2.788.463.187)	12.337.594.730
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động xây dựng và hoạt động khác	(1.213.803.586)	820.275.078
Lỗ năm trước được cần trừ của hoạt động xây dựng và hoạt động khác	-	(820.275.078)
(Lỗ)/lợi nhuận sau cần trừ	(4.002.266.773)	12.337.594.730
Trong đó:		
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(2.788.463.187)	12.337.594.730
Lỗ từ hoạt động xây dựng và hoạt động khác	(1.213.803.586)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	-	3.084.398.683
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	33.101.340.178	36.784.119.228
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(13.678.861.185)	(17.569.202.020)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	19.422.478.993	22.299.315.891
Trong đó:		
Thuế TNDN trả trước của hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa ghi nhận doanh thu	-	7.674.471.099
Thuế TNDN phải trả của hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã ghi nhận doanh thu	19.422.478.993	14.624.844.792

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 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 kỳ 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 với tổng giá trị là 27.157.251.892 VNĐ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 23.154.985.119 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2013</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2013</i>
2011	2016 (1)	(17.499.985.347)	-	-	(17.499.985.347)
2012	2017 (1)	(5.654.999.772)	-	-	(5.654.999.772)
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013	2018 (2)	(4.002.266.773)	-	-	(4.002.266.773)
TỔNG CỘNG		(27.157.251.892)	-	-	(27.157.251.892)

(1) Lỗ tính thuế ước tính của hoạt động xây lắp và hoạt động khác.

(2) Lỗ tính thuế ước tính của hoạt động chuyển nhượng bất động sản, hoạt động xây lắp và hoạt động khác.

Các khoản lỗ tính thuế nêu trên là số liệu ước tính trên tờ khai thuế TNDN của Tổng Công ty chưa được cơ quan thuế quyết toán tại thời điểm lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và hoạt động khác nêu trên do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế từ các hoạt động này trong tương lai.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<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 Indochina	Công ty con	Góp vốn vào công ty con Thanh toán tiền gốc và lãi vay ngắn hạn	4.021.983.464 177.212.444.444
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng Thanh toán hợp đồng xây dựng	144.886.024.405 154.944.601.630
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Doanh thu cho thuê Góp vốn vào công ty con	2.078.006.364 840.436.287
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	838.511.233

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong 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 Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	5.100.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	2.062.157.998
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	1.986.814.487
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8	Công ty liên kết	Thanh toán hợp đồng xây dựng	1.437.572.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	1.407.774.455
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	7.450.397.821
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	21.471.398.685
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	23.618.608.849
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	6.888.310.262
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	9.797.495.456
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty liên kết	Thanh toán hợp đồng xây dựng	3.302.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	13.274.232.992
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	6.695.514.994
Công ty Cổ phần Constrexim - Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	4.845.769.070
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	9.028.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	45.840.992.333
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	11.548.772.273
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	8.307.864.131
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	9.512.833.279
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	3.485.870.740
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	13.362.943.388
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	7.048.009.187
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	5.029.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	6.018.221.108
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	1.378.878.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tổng Công ty 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.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013 được Ngân hàng bảo lãnh để thực hiện thi công các hợp đồng xây lắp, không cần bảo đảm bằng tài sản, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tổng Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2012: mức dự phòng bằng không). 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.

Ngoài các khoản phải trả SCIC, cổ đông lớn của Tổng Công ty, như được trình bày tại Thuyết minh số 23, Tổng Công ty có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

<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>
<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</i>			
Công ty Cổ phần Constrexim			
Đông Đô	Công ty liên kết	Cho vay	10.347.397.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Cho vay	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Cho vay	1.297.992.350
Công ty Cổ phần Constrexim	Công ty nhận vốn		
Miền Trung	đầu tư	Cho vay	208.971.219
			<u>13.854.361.269</u>

Các khoản cho các bên liên quan vay không có thời hạn thời hạn, theo lãi suất thỏa thuận hàng năm và không có tài sản đảm bảo.

Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)

Công ty Cổ phần Constrexim Việt	Công ty nhận vốn	Phải thu tiền hàng	
Séc	đầu tư	nhập khẩu ủy thác	10.097.942.200
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng	
xuất Cầu kiện Constrexim		mua hộ	8.429.509.610
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất	Công ty con	Doanh thu cho thuê	
động sản Constrexim		văn phòng	2.616.039.182
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải thu cho thuê	
		văn phòng	917.336.947
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn	Phải thu phí bảo	
	đầu tư	lãnh các công trình	97.622.799
Công ty Cổ phần Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu phí bảo	
Đông Đô		lãnh các công trình	9.791.715
			<u>22.168.242.453</u>

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	26.278.092.062
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Constrexim 16	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	10.814.236.812
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	4.963.560.580
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	3.363.379.451
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Tạm ứng tiền mua vật liệu xây dựng	822.000.000
Công ty cổ phần Đức Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	932.212.565
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	685.221.766
			49.032.007.301
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Thanh toán hộ	26.220.821.559
Công ty thương mại và phát triển XD - TDC	Công ty liên kết	Cho vay trả nợ Chi phí hoạt động	907.200.000
Công ty Cổ phần địa ốc Sum Lâm	Công ty con	chi trả hộ	548.640.500
Công ty Cổ Phần đầu tư xây dựng Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu khác	510.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Thanh toán hộ	597.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Thanh toán hộ	490.000.000
			29.274.162.059
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm (*)	Công ty con	Gốc vay phải trả	17.101.644.681
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang (*)	Công ty con	Gốc vay phải trả	32.543.336.000
			49.644.980.681
(*) 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 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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)			
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	50.624.072.465
Công ty cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	50.942.060.701
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	43.240.120.362
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (CONFITECH)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	36.901.730.640
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	34.180.911.656
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	13.704.783.101
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	10.998.603.501
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	9.694.361.146
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	7.485.507.709
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	6.003.972.098
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	5.377.181.762
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	5.157.778.358
Công ty Cổ phần Constrexim - Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	4.373.914.341
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	2.977.998.924
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Hải Phòng Constrexim	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	830.461.262
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Phải trả phí sử dụng dịch vụ	94.512.422
			282.587.970.448
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.560.655.944
			1.560.655.944

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lương và thưởng	573.232.000	726.278.000
TỔNG CỘNG	573.232.000	726.278.000

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp.

Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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 2013 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày của Tổng Công ty như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ		
	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	(10.213.056.000)	197.872.718.496	187.659.662.496
Doanh thu	-	197.872.718.496	197.872.718.496
Các khoản giảm trừ doanh thu	(10.213.056.000)	-	(10.213.056.000)
Kết quả			
Tổng lợi nhuận trước thuế	(2.788.463.187)	3.974.608.894	1.186.145.707
Chi phí thuế TNDN	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	1.186.145.707
Tài sản và nợ phải trả			
Tổng tài sản			2.788.810.646.622
Tài sản bộ phận	1.261.293.078.801	594.289.995.115	1.855.583.073.916
Tài sản không phân bổ (*)	-	-	933.227.572.706
Tổng nợ phải trả			2.487.765.134.558
Nợ phải trả bộ phận	670.358.017.997	1.432.156.949.404	2.102.514.967.401
Nợ phải trả không phân bổ (*)	-	-	385.250.167.157

(*) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, tài sản cố định và một số tài sản khác. Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả SCIC, thuế và các khoản phải trả Nhà nước, 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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIẾN TIỀM TÀNG

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tổng Công ty có các cam kết về chi phí thi công các hợp đồng xây dựng là khoảng 250 tỷ đồng Việt Nam.

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

Theo Quyết định số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có nghĩa vụ 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.

Cam kết đầu tư

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tổng Công ty có các cam kết góp vốn đầu tư như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2013</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	62.243.618.392
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	35.421.331.300
Công ty Cổ phần đầu tư Indochina	24.281.269.959
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
TỔNG CỘNG	<u>155.615.519.651</u>

Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Đến 1 năm	8.456.605.388	8.456.605.388
Trên 1 – 5 năm	<u>17.748.118.513</u>	<u>43.573.592.304</u>
TỔNG CỘNG	<u>26.204.723.901</u>	<u>52.030.197.692</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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 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.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp 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. Giá 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013		
VNĐ	+ 300	(12.643.966.235)
VNĐ	-300	12.643.966.235
Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012		
VNĐ	+ 450	(10.727.226.219)
VNĐ	-450	10.727.226.219

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 tài chính.

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 2.178.736.970 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 2.024.815.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ giảm khoảng 163.405.273 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 151.861.125 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ tăng lên khoảng 163.405.273 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 151.861.125 đồng Việt Nam).

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 các khối lượng xây lắp được Tổng Công ty thanh, quyết toán với chủ đầu tư.

Các khoản cho vay/ tạm ứng

Như được trình bày tại Thuyết minh số 5 và 11, Tổng Công ty có các khoản cho vay các bên liên quan khác và các khoản tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và các dự án bất động sản. Các khoản cho vay 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.

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Trên 1 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 30 tháng 6 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	-	471.110.521.854	-	471.110.521.854
Phải trả người bán	504.030.383.009	-	-	504.030.383.009
Chi phí phải trả	97.595.485.253	-	-	97.595.485.253
Các khoản phải trả khác	11.476.480.178	-	344.715.597.273	356.192.077.451
	613.102.348.440	471.110.521.854	344.715.597.273	1.428.928.467.567
Ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	550.461.464.952	-	550.461.464.952
Phải trả người bán	532.118.357.062	-	-	532.118.357.062
Chi phí phải trả	95.070.891.011	-	-	95.070.891.011
Các khoản phải trả khác	201.918.324.620	-	344.198.479.393	546.116.804.013
	829.107.572.693	550.461.464.952	344.198.479.393	1.723.767.517.038

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 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. 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.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	13.721.132.363	(10.384.764.393)	13.721.132.363	(10.539.485.363)	3.336.367.970	3.181.647.000
- Cổ phiếu niêm yết	11.172.732.363	(8.993.195.393)	11.172.732.363	(9.147.916.363)	2.179.536.970	2.024.816.000
- Cổ phiếu chưa niêm yết	2.548.400.000	(1.391.569.000)	2.548.400.000	(1.391.569.000)	1.156.831.000	1.156.831.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	17.453.305.620	-	16.978.305.620	-	17.453.305.620	16.978.305.620
Cho các bên liên quan vay	13.854.361.269	-	23.387.866.836	-	13.854.361.269	23.387.866.836
Phải thu khách hàng	466.527.597.153	(7.750.905.256)	519.897.790.498	(7.750.905.256)	458.776.691.897	512.146.885.242
Phải thu khác	42.793.299.352	-	42.620.363.330	-	42.793.299.352	42.620.363.330
Tiền và các khoản tương đương tiền	159.622.382.816	-	646.822.953.044	-	159.622.382.816	646.822.953.044
Tổng cộng	713.972.078.573	(18.135.669.649)	1.263.428.411.691	(18.290.390.619)	695.836.408.924	1.245.138.021.072

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	471.110.521.854	550.461.464.952	471.110.521.854	550.461.464.952
Phải trả người bán	504.030.383.009	532.118.357.062	504.030.383.009	532.118.357.062
Chi phí trích trước	97.595.485.253	95.070.891.011	97.595.485.253	95.070.891.011
Chi phí phải trả khác	356.192.077.451	546.116.804.013	356.192.077.451	546.116.804.013
Tổng cộng	1.428.928.467.567	1.723.767.517.038	1.428.928.467.567	1.723.767.517.038

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. 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; và
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản 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 và Tổng Công ty chưa xác định được thời gian chi trả các khoản nợ này.

37. 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 giữa niên độ của Tổng Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Người lập
Hoàng Văn Hà



Kế toán trưởng
Đỗ Quốc Việt



Tổng Giám đốc
Phan Minh Tuấn

Ngày 26 tháng 8 năm 2013