

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



# 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 61

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

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 10 được cấp ngày 31 tháng 7 năm 2017.

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

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

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên
Ông Trần Khanh	Thành viên
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 25 tháng 5 năm 2017

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con, 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 các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phan Minh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
8th Floor, CornerStone Building  
16 Phan Chu Trinh Street  
Hoan Kiem District  
Hanoi, S.R. of Vietnam

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

Số tham chiếu: 60997101/19317798-HN/LR

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") và các công ty con được lập ngày 29 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

302-0  
IG T  
NH  
& Y  
TNA  
NHÁ  
NỘ  
EM-

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đến các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong đó trình bày việc tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tổng Công ty chưa thanh toán cho ngân hàng các khoản gốc vay đã đáo hạn và lãi vay đã đáo hạn với số tiền lần lượt là 278,8 tỷ đồng và 27,4 tỷ đồng như đã trình bày trong Thuyết minh số 23 và Thuyết minh số 20. Các thông tin này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Tổng Công ty.
- Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa là tài sản cố định hữu hình dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ("UBND TP Hà Nội") ban hành ngày 31 tháng 8 năm 2006. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND TP Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.

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

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2017

B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.669.107.193.346</b>	<b>1.566.661.039.615</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<b>5</b>	<b>308.355.844.343</b>	<b>313.949.590.479</b>
111	1. Tiền		18.355.844.343	23.949.590.479
112	2. Các khoản tương đương tiền		290.000.000.000	290.000.000.000
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>6.1</b>	<b>1.066.045.251</b>	<b>1.066.045.251</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.549.370.051	2.549.370.051
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.483.324.800)	(1.483.324.800)
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>786.196.229.934</b>	<b>494.470.179.462</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	242.304.016.856	335.971.278.071
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	126.643.491.513	117.975.521.969
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.297.992.350	11.854.361.269
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	543.585.775.549	153.381.554.588
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.9	(127.635.046.334)	(124.712.536.435)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<b>11</b>	<b>522.953.326.201</b>	<b>699.632.586.995</b>
141	1. Hàng tồn kho		522.953.326.201	699.632.586.995
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>50.535.747.617</b>	<b>57.542.637.428</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		79.902.008	66.889.649
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	50.119.270.551	57.139.672.721
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		336.575.058	336.075.058
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>695.823.980.703</b>	<b>781.353.836.764</b>
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<b>6.450.141</b>	<b>3.589.050.141</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	6.450.141	3.589.050.141
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<b>35.205.379.874</b>	<b>37.725.398.115</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	19.954.914.567	22.314.765.094
222	Nguyên giá		41.357.543.053	47.647.321.962
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.402.628.486)	(25.332.556.868)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	15.250.465.307	15.410.633.021
228	Nguyên giá		17.480.000.000	17.480.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.229.534.693)	(2.069.366.979)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<b>15</b>	<b>6.483.387.165</b>	<b>6.710.334.221</b>
231	1. Nguyên giá		12.198.949.502	12.198.949.502
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.715.562.337)	(5.488.615.281)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		<b>622.807.708.178</b>	<b>702.153.213.980</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	96.027.131.657	235.270.249.587
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	526.780.576.521	466.882.964.393
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>6.2</b>	<b>25.972.858.752</b>	<b>27.572.858.752</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.2.1	15.359.960.051	15.359.960.051
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.2.2	12.012.898.701	13.612.898.701
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>5.348.196.593</b>	<b>3.602.981.555</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	5.348.196.593	3.602.981.555
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.364.931.174.049</b>	<b>2.348.014.876.379</b>



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2017

B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.769.759.486.393</b>	<b>1.783.646.729.380</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.469.407.642.363</b>	<b>1.280.240.972.482</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	483.921.459.374	559.204.254.733
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	71.834.611.039	117.055.692.385
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	14.698.254.170	14.208.834.966
314	4. Phải trả người lao động		2.946.027.036	3.791.692.319
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	171.089.305.758	116.330.821.710
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	397.942.171	311.747.461
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	119.876.463.161	90.158.547.082
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	604.643.579.654	379.147.025.388
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	32.356.438
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>300.351.844.030</b>	<b>503.405.756.898</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	15.395.769.382	21.884.747.863
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	8.943.642.919	9.443.522.939
337	3. Phải trả dài hạn khác		395.268.550	-
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	274.931.880.916	471.252.544.825
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	685.282.263	824.941.271
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>595.171.687.656</b>	<b>564.368.146.999</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>595.171.687.656</b>	<b>564.368.146.999</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		263.538.000.000	263.538.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		145.449.726.225	145.449.726.225
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.002.003.506	19.002.003.506
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	4.796.179.807
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		147.555.360.888	116.734.934.986
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		116.734.934.986	110.723.706.237
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		30.820.425.902	6.011.228.749
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		14.830.417.230	14.847.302.475
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.364.931.174.049</b>	<b>2.348.014.876.379</b>

Người lập  
Hoàng Thị Hương Lan

Kế toán trưởng  
Trần Anh Hải



Tổng Giám đốc  
Phan Minh Tuấn

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

B02a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.949.073.032	11.586.906.760
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.949.073.032	11.586.906.760
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	3.663.779.469	(4.824.072.928)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		7.612.852.501	6.762.833.832
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	129.993.624.338	146.671.272
22	7. Chi phí tài chính	28	(63.289.620.521)	(8.949.473.308)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.904.392.416)	(8.949.473.308)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	6.2.1	-	(531.128.965)
25	9. Chi phí bán hàng		-	(5.850.000)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(8.870.126.069)	(11.999.403.306)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		65.446.730.249	(14.576.350.475)
31	12. Thu nhập khác	30	279.756.696	4.626.640.473
32	13. Chi phí khác	30	(34.588.646.160)	(3.381.206.906)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	30	(34.308.889.464)	1.245.433.567
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		31.137.840.785	(13.330.916.908)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(473.959.136)	(2.233.575.313)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	139.659.008	-
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		30.803.540.657	(15.564.492.221)
61	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	24.1	30.820.425.902	(16.401.876.797)
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	(16.885.245)	837.384.576
70	21. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	34	1.169	(622)
71	22. Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	34	1.169	(622)



Người lập  
Hoàng Thị Hương Lan



Kế toán trưởng  
Trần Anh Hải

  
TỔNG CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
VÀ THƯƠNG MẠI  
VIỆT NAM  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Tổng Giám đốc  
Phan Minh Tuấn

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

B03a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		31.137.840.785	(13.330.916.908)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.320.084.905	2.057.881.900
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		2.922.509.899	(79.638.338)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(69.035.810.012)	(4.022.267.007)
06	Chi phí lãi vay	28	2.904.392.416	8.949.473.308
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(30.750.982.007)	(6.425.467.045)
09	Giảm các khoản phải thu		11.522.444.749	50.917.479.040
10	Tăng hàng tồn kho		(37.730.080.937)	(164.467.476.718)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(10.291.786.684)	41.232.867.857
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.758.227.402)	560.523.164
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(6.365.846.030)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.886.118)	(10.506.896)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(32.356.438)	(386.800.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(69.056.874.837)	(84.945.226.628)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(62.140.854.902)	(51.245.839.449)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.545.454.545	5.563.439.988
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	605.757.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		93.952.253.792	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27.617.409	113.247.886
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		33.384.470.844	(44.963.394.575)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		50.000.000.000	136.119.957.481
34	Tiền trả nợ gốc vay		(20.824.109.643)	(27.600.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(97.232.500)	(34.535.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		30.078.657.857	108.485.422.481



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

B03a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(5.593.746.136)	(21.423.198.722)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		313.949.590.479	34.543.336.964
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	308.355.844.343	13.120.138.242



Người lập  
Hoàng Thị Hương Lan



Kế toán trưởng  
Trần Anh Hải




Tổng Giám đốc  
Phan Minh Tuấn

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

B09a-DN/HN

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 10 được cấp ngày 31 tháng 7 năm 2017.

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

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

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

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 121 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 150 người).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	100	100	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Cung cấp dịch vụ quản lý các tòa nhà chung cư, quản lý bất động sản đầu tư và cho thuê văn phòng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	81	81	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L (*)	Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	-	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	94	94	Phát triển dự án bất động sản
6	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	89	89	Phát triển dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	98	98	Xây dựng công trình và phát triển dự án thủy điện
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	99,9	99,9	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
9	Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam (*)	Phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	-	99,36	Phát triển dự án bất động sản
10	Công ty TNHH MTV Nhà máy Thủy điện Thác Ba	238/11 Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	100	100	Phát triển dự án bất động sản

(\*) Như trình bày tại thuyết minh số 4, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam và Công ty TNHH Đầu tư C.T.L trong kỳ. Theo đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, các công ty này không còn là công ty con của Tổng Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tổng Công ty chưa thanh toán cho ngân hàng các khoản gốc vay đã đáo hạn và lãi vay đã đáo hạn với số tiền lần lượt là 278,8 tỷ đồng và 27,4 tỷ đồng như đã trình bày trong Thuyết minh số 23 và Thuyết minh số 20.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty và các công ty con là VND.

### 2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.6 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

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

#### *Hàng hóa bất động sản để bán*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con dự kiến khó có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

### 3.5 Thuê tài sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn của các cổ đông vào các công ty con của Tổng Công ty được ghi nhận là tài sản cố định vô hình với nguyên giá được xác định dựa trên thỏa thuận góp vốn giữa các cổ đông.

### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	47 năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 35 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 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

Quyền sử dụng đất lâu dài không được tính hao mòn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 3.8 *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 hao mòn 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 hợp nhất 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ khi thanh lý.

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

### 3.9 *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 và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

### 3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

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

### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

#### *Hợp nhất kinh doanh*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

#### *Mua tài sản*

Tổng Công ty mua các công ty con sở hữu bất động sản hoặc các tài sản khác. Tại thời điểm mua, Tổng Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản/tài sản được mua. Cụ thể hơn, Tổng Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

### 3.12 *Các khoản đầu tư*

#### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. 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.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tổng Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

#### *Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

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

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

### 3.13 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 3.15 Các khoản dự phòng

Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

### 3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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

#### *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty và các công ty con.

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

#### *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

#### *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 và các công ty con được xác lập.

#### *Tiền cho thuê*

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

### 3.19 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.).

### 3.20 Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 3.21 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 3.21 Thuế (tiếp theo)

#### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

## 4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG KỲ

#### *Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam*

Tổng Công ty đã ký hợp đồng số 3001/2017/HĐCN/MBLAND-CTX ngày 21 tháng 1 năm 2017 về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam cho một đối tác doanh nghiệp với giá trị chuyển nhượng là 267 tỷ đồng. Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng vào ngày 23 tháng 5 năm 2017. Theo đó, Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 121,9 tỷ đồng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 26.2).

#### *Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư C.T.L*

Tổng Công ty đã ký hợp đồng số 01/2017/HĐCN ngày 6 tháng 6 năm 2017 về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư C.T.L cho một đối tác cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 166 tỷ đồng. Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng vào ngày 8 tháng 6 năm 2017. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư C.T.L không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này là 60,5 tỷ đồng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 28).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	3.633.384.040	1.748.649.763
Tiền gửi ngân hàng	14.722.460.303	22.200.940.716
Các khoản tương đương tiền (*)	290.000.000.000	290.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>308.355.844.343</u></b>	<b><u>313.949.590.479</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 30 tháng 6 năm 2017 là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu khí Việt Nam ("PG Bank") và được hưởng lãi suất 5%/năm. Tài khoản tiền gửi này của Tổng Công ty đang bị phong tỏa và Tổng Công ty chỉ được sử dụng tiền gửi trong tài khoản khi hoàn tất thủ tục thay đổi tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất sang cho bên mua, bên mua và PG Bank đã hoàn tất thủ tục ký hợp đồng thế chấp nhà đất qua công chứng và đăng kí giao dịch đảm bảo đối với các bất động sản được chuyển nhượng sang cho người mua trong giao dịch chuyển nhượng Dự án Olalani. Ngoài ra, theo biên bản xác nhận ba bên giữa Tổng Công ty, PG Bank và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam ("Eximbank") ngày 2 tháng 12 năm 2016, ngay sau khi Tổng Công ty được giải tỏa số tiền 290 tỷ đồng này, PG Bank sẽ chuyển ngay số tiền 228,8 tỷ đồng mà Tổng Công ty còn nợ Eximbank để tất toán dư nợ gốc vay của Tổng Công ty tại Eximbank.

**Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ:**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	50.000.000.000	136.119.957.481
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(20.824.109.643)	(27.600.000.000)



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 6.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

#### 6.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

	Giá trị đầu tư		Phản ứng kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua		Thanh lý khoản đầu tư	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	5.000.000.000	688.569.674	-	-	5.688.569.674	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	3.000.000.000	504.903.735	-	-	3.504.903.735	
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	1.800.000.000	475.299.814	-	-	2.275.299.814	
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	2.700.000.000	2.700.000.000	(1.112.522.332)	-	-	1.587.477.668	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000	524.962.619	-	-	1.524.962.619	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	1.000.000.000	(221.253.459)	-	-	778.746.541	
Công ty Cổ phần Đức Tân Long Constrexim	18.433.412.413	18.433.412.413	(18.433.412.413)	-	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.933.412.413</b>	<b>32.933.412.413</b>	<b>(17.573.452.362)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.359.960.051</b>	

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các công ty liên kết với số tiền là 3.932.770.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 3.932.770.000 VND).



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 6.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

#### 6.2.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi số	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi số
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	276.570	18,44	2.765.700.000	276.570	18,44	2.765.700.000
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	32.000	2,00	320.000.000	192.000	12,00	1.920.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	180.000	6,69	1.800.000.000	180.000	6,69	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	150.000	5,00	1.500.000.000	150.000	5,00	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97.938	5,00	979.383.081	97.938	5,00	979.383.081
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69.000	7,04	690.000.000	69.000	7,04	690.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	66.000	1,73	660.000.000	66.000	1,73	660.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	62.500	5,90	625.000.000	62.500	5,90	625.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54.995	3,44	549.950.000	54.995	3,44	549.950.000
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50.000	5,00	500.000.000	50.000	5,00	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50.000	2,00	500.000.000	50.000	2,00	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45.000	5,00	450.000.000	45.000	5,00	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	40.000	2,00	400.000.000	40.000	2,00	400.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	27.287	4,70	272.865.620	27.287	4,70	272.865.620
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.012.898.701</b>			<b>13.612.898.701</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác			(1.400.000.000)			(1.400.000.000)

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 6.907.400.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 6.907.400.000 VND).

Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác này do không có đủ thông tin cần thiết và cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ khách hàng	226.289.504.236	319.956.765.451
- Viễn thông Bắc Ninh	45.676.680.111	45.676.680.111
- Công ty Cổ phần Xi măng Bút sơn	-	62.377.877.988
- Các khách hàng khác	180.612.824.125	211.902.207.352
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	16.014.512.620	16.014.512.620
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>242.304.016.856</b>	<b>335.971.278.071</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(75.469.742.238)	(75.726.064.766)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Số dư đầu kỳ (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng trong kỳ	75.726.064.766 (256.322.528)	72.565.197.185 3.160.867.581
Số dư cuối năm	75.469.742.238	75.726.064.766
Trong đó:		
Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan	(16.014.512.620)	(16.014.512.620)
Dự phòng phải thu khó đòi từ các đối tượng khác	(59.455.229.618)	(59.711.552.146)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Trả trước cho người bán	91.569.083.878	84.665.070.846
- Công ty Cổ phần Constrexim 16	14.217.553.004	14.217.553.004
- Trả trước các đối tượng khác	77.351.530.874	70.447.517.842
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	35.074.407.635	33.310.451.123
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.643.491.513</b>	<b>117.975.521.969</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(28.291.790.765)	(25.112.958.338)



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Số dư đầu kỳ	25.112.958.338	28.671.128.338
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng trong kỳ	3.178.832.427	(2.822.000.000)
Số dư cuối kỳ	<u>28.291.790.765</u>	<u>25.849.128.338</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng trả trước khó đòi từ các bên liên quan</i>	<i>(14.985.467.938)</i>	<i>(14.985.467.938)</i>
<i>Dự phòng trả trước khó đòi từ các đối tượng khác</i>	<i>(13.306.322.827)</i>	<i>(10.863.660.400)</i>

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu về cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	10.556.368.919
Phải thu về cho vay đối tượng khác	<u>1.297.992.350</u>	<u>1.297.992.350</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.297.992.350</b></u>	<u><b>11.854.361.269</b></u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về chuyển nhượng công ty con (*)	340.500.000.000	-
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	151.746.891.849	98.750.665.915
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	21.343.440.021	32.626.566.415
Phải thu khoản tạm ứng cho cá nhân đã nghỉ việc	9.383.478.760	9.695.799.304
Phải thu lãi tiền gửi tại PG Bank	8.564.799.796	1.248.611.111
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	5.620.099.000	5.620.099.000
Phải thu phần trả hộ vốn góp	2.617.500.000	1.617.500.000
Phải thu trước cổ phần hóa	1.614.962.676	1.614.962.676
Phải thu khác	2.194.603.447	2.207.350.167
	<b>543.585.775.549</b>	<b>153.381.554.588</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam	-	3.450.000.000
Ký quỹ dài hạn khác	6.450.141	139.050.141
	<b>6.450.141</b>	<b>3.589.050.141</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>543.592.225.690</b>	<b>156.970.604.729</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	542.703.777.216	156.133.104.729
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	888.448.474	837.500.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(23.873.513.331)	(23.873.513.331)

(\*) Số dư này bao gồm các khoản phải thu liên quan tới giao dịch chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư C.T.L và chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam với số tiền lần lượt là 166 tỷ đồng và 174,4 tỷ đồng.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Số dư đầu kỳ	23.873.513.331	24.292.019.250
Hoàn nhập trong kỳ	-	(418.505.919)
Số dư cuối kỳ	<b>23.873.513.331</b>	<b>23.873.513.331</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 10. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu và tạm ứng quá hạn thanh toán của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	76.065.341.303	595.599.065	76.321.663.831	595.599.065
Trả trước cho người bán ngắn hạn	28.291.790.765	-	25.112.958.338	-
Các khoản tạm ứng nội bộ	20.598.070.548	-	20.598.070.548	-
Các khoản phải thu khác	3.276.464.583	1.021.800	3.276.464.583	1.021.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.231.667.199</b>	<b>596.620.865</b>	<b>125.309.157.300</b>	<b>596.620.865</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>				
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	221.190.519.800	-	214.022.285.526	-
Dự án Tây Hồ Park View	-	-	216.537.513.146	-
Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ	143.379.040.031	-	134.815.566.814	-
Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	98.299.831.124	-	91.034.877.827	-
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	1.361.764.986	-	1.361.764.986	-
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hợp đồng xây lắp</b>				
Các hợp đồng xây dựng	58.722.170.260	-	41.860.578.696	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>522.953.326.201</b>	<b>-</b>	<b>699.632.586.995</b>	<b>-</b>

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Giá trị lợi thế doanh nghiệp xác định khi tiến hành cổ phần hóa Tổng Công ty (*)	1.087.500.000	1.537.500.000
Chi phí sửa chữa lớn tòa nhà HH2	2.712.863.731	985.157.367
Công cụ, dụng cụ	885.664.652	611.492.217
Chi phí trả trước dài hạn khác	662.168.210	468.831.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.348.196.593</b>	<b>3.602.981.555</b>

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

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

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

B09a-DN/HN

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Đơn vị tính: VND</b>						
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	27.892.215.396	6.350.197.510	12.019.246.211	656.411.249	729.251.596	47.647.321.962
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.220.688.000)	(69.090.909)	-	(6.289.778.909)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	27.892.215.396	6.350.197.510	5.798.558.211	587.320.340	729.251.596	41.357.543.053
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	5.173.637.098	135.197.510	4.191.309.029	530.511.228	729.251.596	10.759.906.461
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	10.171.605.597	3.918.761.278	9.886.164.006	626.774.391	729.251.596	25.332.556.868
Khấu hao trong kỳ	561.004.976	341.499.996	179.600.919	11.031.958	-	1.093.137.849
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.953.975.322)	(69.090.909)	-	(5.023.066.231)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	10.732.610.573	4.260.261.274	5.111.789.603	568.715.440	729.251.596	21.402.628.486

### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	17.720.609.799	2.431.436.232	2.133.082.205	29.636.858	-	22.314.765.094
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	17.159.604.823	2.089.936.236	686.768.608	18.604.900	-	19.954.914.567

Bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa, với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 6,1 tỷ đồng. Các tài sản này đã được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản cố định và trích khấu hao trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích khu đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Như được trình bày tại Thuyết minh số 36, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao các tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004. Tổng Công ty đang 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT4-5, CT6 và HH1 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 7,6 tỷ đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản cố định của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

## 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Quyền sử dụng đất lâu dài	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	15.280.000.000	2.000.000.000	200.000.000	17.480.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	15.280.000.000	2.000.000.000	200.000.000	17.480.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.869.366.979	-	200.000.000	2.069.366.979
Hao mòn trong kỳ	160.167.714	-	-	160.167.714
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	2.029.534.693	-	200.000.000	2.229.534.693
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	13.410.633.021	2.000.000.000	-	15.410.633.021
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	13.250.465.307	2.000.000.000	-	15.250.465.307

Quyền sử dụng đất bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất có thời hạn đối với lô đất 7.102 m<sup>2</sup> sử dụng cho Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina ("Indochina"), một công ty con của Tổng Công ty, với thời hạn thuê là 47 năm cho đến năm 2058. Quyền sử dụng đất này là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Indochina.
- ▶ Quyền sử dụng đất lâu dài đối với lô đất 150 m<sup>2</sup> tại tổ 7, thị trấn Sapa, huyện Sapa được sử dụng để phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Indochina. Quyền sử dụng đất này là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Indochina.

Các quyền sử dụng đất này được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.4).



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	10.873.253.075	1.325.696.427	12.198.949.502
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>10.873.253.075</u>	<u>1.325.696.427</u>	<u>12.198.949.502</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	4.162.918.854	1.325.696.427	5.488.615.281
Khấu hao trong kỳ	226.947.056	-	226.947.056
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>4.389.865.910</u>	<u>1.325.696.427</u>	<u>5.715.562.337</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>6.710.334.221</u>	-	<u>6.710.334.221</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>6.483.387.165</u>	-	<u>6.483.387.165</u>

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

## 16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

### 16.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

<i>Tên dự án</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	92.033.630.925	91.807.358.125
Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam	-	139.387.921.148
Dự án thủy điện Thác Ba	2.247.123.678	2.242.290.352
Các dự án khác	1.746.377.054	1.832.679.962
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>96.027.131.657</b></u>	<u><b>235.270.249.587</b></u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

### 16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các dự án	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa (*)	365.120.795.206	306.394.577.263
Công trình thủy điện La Ngâu	51.555.974.179	51.244.931.176
Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort	46.370.020.345	46.357.848.785
Tòa nhà Nha Trang Complex (*)	28.144.840.955	28.078.428.046
Trung tâm thương mại Kim Thành	20.622.332.291	20.549.664.576
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	14.966.613.545	14.257.514.547
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>526.780.576.521</b>	<b>466.882.964.393</b>

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa và Dự án Tòa nhà Nha Trang Complex được dùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 23.4.

## 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tổng Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 35,5 đồng (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 25,8 tỷ đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 8,9% (2016: 7,97%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty và các công ty con. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Tổng Công ty và các công ty con.

## 18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

### 18.1 Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả cho người bán ngắn hạn	289.168.411.396	296.882.676.423
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San	136.500.000.000	138.000.000.000
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Châu Á	31.978.039.156	31.978.039.156
- Các đối tượng khác	120.690.372.240	126.904.637.267
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33)	194.753.047.978	262.321.578.310
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>483.921.459.374</b>	<b>559.204.254.733</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

### 18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tạm ứng cho các hợp đồng xây lắp	69.554.213.598	79.100.549.857
Tạm ứng từ khách hàng mua bất động sản	-	35.600.000.000
Tạm ứng cho các hoạt động khác	2.280.397.441	2.355.142.528
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.834.611.039</b>	<b>117.055.692.385</b>

## 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.897.056.427	473.959.136	(14.386.118)	14.356.629.445
Thuế giá trị gia tăng	11.848.106	659.712.322	(572.251.747)	99.308.681
Thuế thu nhập cá nhân	91.313.363	473.251.564	(450.085.230)	114.479.697
Các loại thuế khác	208.617.070	1.053.770.018	(1.134.550.741)	127.836.347
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.208.834.966</b>	<b>2.660.693.040</b>	<b>(2.171.273.836)</b>	<b>14.698.254.170</b>
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Số phải thu/(bù trừ) trong kỳ</i>	<i>Số đã thu trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	57.139.672.721	(7.020.402.170)	-	50.119.270.551
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	47.056.029	1.500.000	-	48.556.029
Các loại thuế khác	289.019.029	(1.000.000)	-	288.019.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.475.747.779</b>	<b>(7.019.902.170)</b>	<b>-</b>	<b>50.455.845.609</b>

Tổng Công ty đã căn trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế trong các năm 2006 và 2007 với cùng một số tiền là 29.651.015.288 VND 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí lãi vay (*)	58.888.289.416	24.315.374.803
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng nhà số 1&5 Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.966.750.377	30.966.750.377
Chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.875.118.696	29.875.118.696
Chi phí trích trước về chuyển nhượng cổ phần	19.747.668.701	-
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	9.757.255.648	9.757.255.648
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước Hải Dương	4.279.396.606	4.279.396.606
Chi phí xây dựng trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	3.001.898.205	3.001.898.205
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	1.477.071.127	1.477.071.127
Chi phí phải trả khác	2.580.802.741	2.142.902.007
	<b>171.089.305.758</b>	<b>116.330.821.710</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	15.035.302.072	21.493.369.803
Trợ cấp thời việc phải trả	360.467.310	391.378.060
	<b>15.395.769.382</b>	<b>21.884.747.863</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>186.485.075.140</b>	<b>138.215.569.573</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>12.657.603.357</i>	<i>2.499.658.912</i>
<i>Chi phí phải trả khác</i>	<i>173.827.471.783</i>	<i>135.715.910.661</i>

(\*) Bao gồm trong chi phí lãi vay trích trước tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là chi phí lãi vay quá hạn thanh toán với số tiền là 27,4 tỷ đồng.

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

## 22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần FPT để phát triển và chuyển nhượng dự án bất động sản	40.000.000.000	40.000.000.000
Phải trả đối tác doanh nghiệp theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng tòa nhà HH2 (*)	35.600.000.000	-
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (**)	23.017.807.009	23.017.807.009
Phải trả các cá nhân mua bất động sản theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng	4.824.533.682	4.824.533.682
Phải trả bồi thường thanh lý hợp đồng	4.527.602.300	-
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.467.615.857	2.569.965.857
Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	9.900.000.000
Các khoản phải trả khác	7.638.904.313	8.046.240.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.876.463.161</b>	<b>90.158.547.082</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.352.602.300</i>	<i>167.266.251</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>117.523.860.861</i>	<i>89.991.280.831</i>

(\*) Đây là khoản nhận trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng tòa nhà HH2 với một đối tác doanh nghiệp đã được thanh lý theo biên bản thanh lý ngày 24 tháng 6 năm 2017. Theo đó, Công ty phải chịu một khoản bồi thường do không hoàn thành giao dịch chuyển nhượng này với số tiền là 2,2 tỷ đồng như được trình bày tại Thuyết minh số 30.

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

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

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

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

### 23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng (*)	278.843.751.836	278.843.751.836	-	-	278.843.751.836	278.843.751.836	
Vay dài hạn đến hạn trả	44.054.773.552	44.054.773.552	26.790.663.909	(17.264.109.643)	53.581.327.818	53.581.327.818	
Vay từ đối tượng khác	49.450.000.000	49.450.000.000	55.000.000.000	(1.000.000.000)	103.450.000.000	103.450.000.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	6.798.500.000	6.798.500.000	169.530.000.000	(7.560.000.000)	168.768.500.000	168.768.500.000	
	<b>379.147.025.388</b>	<b>379.147.025.388</b>	<b>251.320.663.909</b>	<b>(25.824.109.643)</b>	<b>604.643.579.654</b>	<b>604.643.579.654</b>	
<b>Dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	267.902.544.825	267.902.544.825	-	(26.790.663.909)	241.111.880.916	241.111.880.916	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	203.350.000.000	203.350.000.000	-	(169.530.000.000)	33.820.000.000	33.820.000.000	
	<b>471.252.544.825</b>	<b>471.252.544.825</b>	-	<b>(196.320.663.909)</b>	<b>274.931.880.916</b>	<b>274.931.880.916</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>850.399.570.213</b>	<b>850.399.570.213</b>	<b>251.320.663.909</b>	<b>(222.144.773.552)</b>	<b>879.575.460.570</b>	<b>879.575.460.570</b>	

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tổng Công ty có các khoản vay ngân hàng quá hạn thanh toán với số tiền là 278,8 tỷ đồng. Tổng Công ty đang trong quá trình đàm phán với các ngân hàng để xử lý các khoản vay và lãi vay quá hạn phải trả này. Cụ thể, khoản vay 228,8 tỷ đồng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam ("Eximbank") – chi nhánh Long Biên sẽ được thanh toán bằng khoản tiền của Tổng Công ty đang bị phong tỏa tại ngân hàng TMCP Petrolimex – chi nhánh Đà Nẵng ngay khi Tổng Công ty hoàn tất thủ tục để được giải tỏa số tiền này, dự kiến trong năm 2017 như được trình bày tại Thuyết minh số 5.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

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

(\*) Theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long, Tổng công ty phải chịu khoản lãi quá hạn có lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn của các khoản vay đã quá hạn thanh toán.

### 23.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn đối tượng khác được trình bày như sau:

Cá nhân	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Minh Sơn	95.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017. Lãi vay được trả khi đáo hạn gốc vay.	6%/năm	Tin chấp
Ông Đỗ Quốc Việt	5.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 8 năm 2017.	0%/năm	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Lý	2.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017.	0%/năm	Tin chấp
Bà Lâm Ngọc Ly	1.150.000.000	Theo yêu cầu trả nợ của bên cho vay hoặc khi bên vay có nguồn tiền trả nợ.	8,4%/năm	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Diệu	300.000.000	Đáo hạn trong tháng 10 năm 2017.	0%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.450.000.000</b>			

### 23.3 Vay ngắn hạn các bên liên quan

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

Cá nhân	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	167.690.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 5 năm 2017 đến tháng 6 năm 2018. Lãi vay được trả cùng gốc vay.	10%/năm	Tin chấp
Bà Phan Thị Thu Hà	1.000.000.000	Đáo hạn trong tháng 12 năm 2017.	0%/năm	Tin chấp
Bà Phan Thị Thu Hằng	78.500.000	Đáo hạn trong tháng 9 năm 2017.	0%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>168.768.500.000</b>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 23.4 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	294.693.208.734	Thời gian ân hạn là 18 tháng, kỳ hạn là 84 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Lãi được trả hàng tháng.	Từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết 31/12/2015 lãi suất 9%/năm. Từ ngày 1/1/2016 lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần bằng lãi suất huy động 12 tháng +3,5%/năm.	Các quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina đối với các mảnh đất dùng để xây dựng khách sạn Quốc tế Đồng Dương Sapa, và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này; và Lợi thế quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đối với mảnh đất có diện tích 11.945 m2 để Xây dựng khu Trung tâm Thương mại Xuyên Á và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này; và quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Oceanview Nha Trang đối với mảnh đất có diện tích 5.152,2 m2 để xây dựng dự án Tòa nhà Nha Trang Complex, và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>294.693.208.734</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	53.581.327.818			
Vay dài hạn	241.111.880.916			

### 23.5 Vay dài hạn các bên liên quan

Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo từ bên liên quan có gốc vay là VND như sau:

Bên liên quan	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	33.820.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 đến tháng 10 năm 2018. Lãi vay được trả cùng gốc vay.	10%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.820.000.000</b>			



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ						Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Tổng cộng	Lợi ích cổ đông không kiểm soát			
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	110.723.706.237	543.509.615.775	13.904.073.548	557.413.689.323	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	-	-	-	-	-	100.000.000	100.000.000	
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	(16.401.876.797)	(16.401.876.797)	837.384.576	(15.564.492.221)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	94.321.829.440	527.107.738.978	14.841.458.124	541.949.197.102	
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	116.734.934.986	549.520.844.524	14.847.302.475	564.368.146.999	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Chuyển nhượng công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	30.820.425.902	30.820.425.902	(16.885.245)	30.803.540.657	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	147.555.360.888	580.341.270.426	14.830.417.230	595.171.687.656	

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 24.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông
Vốn góp của các cổ đông khác	263.538.000.000	263.538.000.000	263.538.000.000	263.538.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>	<b>408.987.726.225</b>

### 24.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2016: 10.000 đồng/cổ phiếu).

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

Chỉ tiêu	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	470	766
- Euro (EUR)	55	80
- Bảng Anh (GBP)	1	10

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

## 26. DOANH THU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.949.073.032</b>	<b>11.586.906.760</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	(91.143.872)	7.686.948.184
Doanh thu cho thuê	2.303.504.663	2.477.959.688
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1.736.712.241	1.421.998.888
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.949.073.032</b>	<b>11.586.906.760</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	(91.143.872)	7.686.948.184
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(91.143.872)</b>	<b>7.686.948.184</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	206.063.979.992	414.558.162.826

### 26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư tài chính (*)	121.925.360.752	32.466.000
Lãi tiền gửi	7.343.806.094	113.247.886
Doanh thu hoạt động tài chính khác	724.457.492	957.386
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.993.624.338</b>	<b>146.671.272</b>

(\*) Đây là khoản lãi phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Dự án Du lịch Quảng Nam như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	(88.865.278)	13.995.898.870
Giá vốn cho thuê văn phòng	639.321.872	847.984.592
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.044.913.743	1.346.760.979
Điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	(7.040.510.871)	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành, bảo lãnh và chi phí lệ phí trước bạ trích trước cho công trình tòa nhà PVI	-	(12.237.819.831)
Giá vốn khác	1.781.361.065	871.248.318
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(3.663.779.469)</u></b>	<b><u>4.824.072.928</u></b>

## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính (*)	60.376.252.452	-
Chi phí lãi vay	2.904.392.416	8.949.473.308
Chi phí tài chính khác	8.975.653	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.289.620.521</u></b>	<b><u>8.949.473.308</u></b>

(\*) Đây là khoản lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư C.T.L như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

## 29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí nhân công	3.673.171.413	6.137.696.021
Chi phí khấu hao	291.025.297	1.168.395.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	873.395.239	3.539.059.837
Dự phòng/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	2.922.509.899	(79.628.338)
Chi phí khác	1.110.024.221	1.233.880.732
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.870.126.069</u></b>	<b><u>11.999.403.306</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

## 30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>279.756.696</b>	<b>4.626.640.473</b>
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	278.741.867	-
Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thu được	-	4.407.682.086
Các khoản khác	1.014.829	218.958.387
<b>Chi phí khác</b>	<b>34.588.646.160</b>	<b>3.381.206.906</b>
Bồi thường do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	16.911.179.862	-
Lãi phạt của khoản vay quá hạn (**)	12.054.645.348	3.243.688.559
Bồi thường do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng tòa nhà HH2	2.175.000.000	-
Các khoản khác	3.447.820.950	137.518.347
<b>(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(34.308.889.464)</b>	<b>1.245.433.567</b>

(\*) Đây là khoản chi phí bồi thường theo biên bản làm việc ngày 3 tháng 5 năm 2017 liên quan đến việc bồi thường đối với các chi phí mà Công ty cổ phần Constrexim Đồng Đô đã bỏ ra và lợi ích của Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô bị mất đi sau khi rút khỏi thỏa thuận hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH một thành viên 19-12 về việc hợp tác kinh doanh Dự án Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội và bị thay thế bằng thỏa thuận hợp tác kinh doanh khác giữa Tổng Công ty và Công ty TNHH một thành viên 19-12 ký ngày 9 tháng 12 năm 2008.

(\*\*) Đây là số lãi phạt mà Tổng Công ty ước tính phải chịu liên quan đến các khoản gốc vay ngân hàng đã quá hạn thanh toán như được trình bày trong Thuyết minh số 23.

## 31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí nhân công	4.239.202.163	7.074.740.725
Chi phí khấu hao	1.480.252.619	2.057.881.901
Điều chỉnh giá vốn bất động sản đã được chuyển nhượng	(7.040.510.871)	(12.237.819.831)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.822.201.664	188.752.401.295
Dự phòng/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	2.922.509.899	(79.638.338)
Chi phí khác	2.512.772.063	6.532.723.356
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.936.427.537</b>	<b>192.100.289.108</b>

## 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

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

### 32.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	473.959.136	2.220.130.231
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	13.445.082
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(139.659.008)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.300.128</b>	<b>2.233.575.313</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	31.137.840.785	(13.330.916.906)
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con	6.227.568.157	(2.666.183.381)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.889.032.682	58.029.769
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận - Lỗ tính thuế của hoạt động khác	97.862.788	5.544.286.742
Các khoản lỗ từ các công ty liên kết	-	106.225.793
Điều chỉnh khác cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	-	65.729.435
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	13.445.082
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗ năm trước chuyển sang	(7.413.566.948)	(845.466.577)
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	(466.596.551)	-
Chi trợ cấp thời việc	-	(42.491.550)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>334.300.128</b>	<b>2.233.575.313</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

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

### 32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nộp của Tổng Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

### 32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tổng Công ty đã ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động</u>	
	<u>giữa niên độ</u>		<u>kinh doanh hợp nhất giữa niên</u>	
	<u>Ngày 30 tháng</u>	<u>Ngày 31 tháng</u>	<u>Cho giai đoạn</u>	<u>Cho giai đoạn</u>
	<u>6 năm 2017</u>	<u>12 năm 2016</u>	<u>tài chính sáu</u>	<u>tài chính sáu</u>
			<u>tháng kết thúc</u>	<u>tháng kết thúc</u>
			<u>ngày 30 tháng</u>	<u>ngày 30 tháng</u>
			<u>6 năm 2017</u>	<u>6 năm 2016</u>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí lãi vay	(685.282.263)	(824.941.271)	139.659.008	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(685.282.263)</b>	<b>(824.941.271)</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>				
<b>tính vào kết quả kinh doanh</b>			<b>139.659.008</b>	<b>-</b>
<b>hợp nhất giữa niên độ</b>				

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

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

### 32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

#### Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tổng Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác với tổng giá trị là 8.346.117.838 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 39.121.317.128 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	(1)	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2017	Không được chuyển lỗ	Đơn vị tính: VND	
							Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2017
2012	2017	(1)	(3.811.901.511)	2.731.087.682	-	(1.080.813.829)	
2013	2018	(1)	(7.136.224.105)	3.431.805.072	-	(3.704.419.033)	
2014	2019	(1)	(2.365.498.956)	1.158.717.584	-	(1.206.781.372)	
2015	2020	(1)	(4.157.916.906)	2.444.942.955	-	(1.712.973.951)	
2016	2021	(1)	(35.000.502.260)	34.848.686.546	-	(151.815.714)	
2017	2022	(1)	(489.313.939)	-	-	(489.313.939)	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>(52.961.357.677)</b>	<b>44.615.239.839</b>	<b>-</b>	<b>(8.346.117.838)</b>	

(1) Ngoài lỗ thuế các năm 2011, 2012 và 2013 của Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX đã được quyết toán thuế, các khoản lỗ thuế còn lại của Tổng Công ty và các công ty con được ước tính theo kê khai thuế và chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế tại thời điểm lập báo cáo này.

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

## 33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	1.619.365.677	6.567.698.232
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	3.000.397.838	7.244.064.080
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	3.514.318.182
		Tạm ứng cho nhà thầu	1.300.000.000	3.700.242.162
		Chi phí bồi thường thanh lý hợp đồng	16.911.179.862	-
		Thanh toán chi phí bồi thường bằng tiền và bù trừ công nợ	11.047.397.700	-
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	3.600.000.000	879.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Thanh toán hợp đồng xây dựng	-	3.367.300.000
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	1.077.174.716
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Đi vay từ cổ đông lớn	-	101.700.000.000
		Trả gốc vay	1.840.000.000	-
		Lãi vay phải trả	10.157.944.444	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Bù trừ công nợ	60.445.247.162	-
Công ty Cổ phần xây dựng Phục Hưng Holdings	Công ty nhận vốn đầu tư	Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	-	1.179.000.000
		Bù trừ công nợ	-	551.664.299
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Trả gốc vay	720.000.000	-

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

Tổng Công ty và các công ty con cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 7, tại ngày 30 tháng 06 năm 2017, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và tạm ứng khó thu hồi từ các bên liên quan với số tiền là: 31 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 31 tỷ đồng). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư với bên liên quan

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu tiền hàng nhập khẩu ủy thác	10.097.942.200	10.097.942.200
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420	5.916.570.420
			<b>16.014.512.620</b>	<b>16.014.512.620</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	8.445.358.672	8.445.358.672
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509.825	7.610.300.985
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	6.614.547.899	5.314.547.899
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.179.929.739	5.179.929.739
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	3.345.344.572	3.345.344.572
Các bên liên quan khác		Tạm ứng cho nhà thầu	3.944.716.928	3.414.969.256
			<b>35.074.407.635</b>	<b>33.310.451.123</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Cho vay	-	10.347.397.700
Bên liên quan khác		Cho vay	-	208.971.219
			<b>-</b>	<b>10.556.368.919</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

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

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	888.448.474	837.500.000
			<b>888.448.474</b>	<b>837.500.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	50.455.331.153	50.455.331.153
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	43.786.245.391	43.786.245.391
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	27.066.800.878	29.115.891.787
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	18.422.749.907	19.895.272.242
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	15.457.380.511	15.457.380.511
Công ty Cổ phần 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	12.160.748.452	72.605.995.614
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	7.599.019.387	7.599.019.387
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	7.418.241.110	7.473.165.672
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.918.442.566	5.518.442.566
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	10.468.088.623	10.414.833.987
			<b>194.753.047.978</b>	<b>262.321.578.310</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

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

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	12.657.603.357	2.499.658.912
			<b>12.657.603.357</b>	<b>2.499.658.912</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả bồi thường	2.352.602.300	-
Bên liên quan khác		Phải trả ngắn hạn khác	-	167.266.251
			<b>2.352.602.300</b>	<b>167.266.251</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	167.690.000.000	-
Bà Phan Thị Thu Hà	Bên liên quan khác	Gốc vay phải trả	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Gốc vay phải trả	78.500.000	798.500.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Bên liên quan đến ngày 25 tháng 5 năm 2017	Gốc vay phải trả	-	5.000.000.000
			<b>168.768.500.000</b>	<b>6.798.500.000</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		Đơn vị tính: VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	33.820.000.000	203.350.000.000
			<b>33.820.000.000</b>	<b>203.350.000.000</b>

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Lương và thưởng	651.000.000	810.454.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>651.000.000</b>	<b>810.454.000</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

## 34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ. Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30.820.425.902	(16.401.876.797)
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>30.820.425.902</b>	<b>(16.401.876.797)</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.353.800	26.353.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>26.353.800</b>	<b>26.353.800</b>
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	1.169	(622)
Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	1.169	(622)

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

## 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con cung cấp.

Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con 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 chính của Tổng Công ty và các công ty con 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 như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp	Hoạt động thương mại và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>				
Doanh thu thuần	42.553.715.708	5.135.030.188	(43.739.672.864)	3.949.073.032
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	3.434.703.203	24.851.951.139	2.851.186.443	31.137.840.785
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	(473.959.136)	-	(473.959.136)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-	139.659.008	139.659.008
<b>Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN</b>	<b>3.434.703.203</b>	<b>24.377.992.003</b>	<b>2.990.845.451</b>	<b>30.803.540.657</b>

### Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

Tài sản và nợ phải trả	Đơn vị tính: VND		
	Tài sản	Nợ phải trả	Tổng cộng
<b>Tổng tài sản</b>			<b>2.364.931.174.049</b>
Tài sản bộ phận	1.986.350.877.972	391.676.123.720	1.607.388.311.091
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	757.542.862.958
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.337.535.557.368</b>	<b>570.565.923.174</b>	<b>1.769.759.486.393</b>
Nợ phải trả bộ phận	-	-	1.692.534.746.127
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	77.224.740.266

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

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

B09a-DN/HN

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp	Cung cấp hàng hóa, dịch vụ và hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>				
Doanh thu thuần	180.273.450.757	5.014.129.349	(173.700.673.346)	11.586.906.760
Kết quả				
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	(13.774.778.452)	1.303.637.682	(859.776.138)	(13.330.916.908)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(2.220.071.047)	(13.504.266)	-	(2.233.575.313)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>(15.994.849.499)</b>	<b>1.290.133.416</b>	<b>(859.776.138)</b>	<b>(15.564.492.221)</b>

Đơn vị tính: VND

### Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

<b>Tài sản và nợ phải trả</b>				
<b>Tổng tài sản</b>				<b>2.348.014.876.379</b>
Tài sản bộ phận	1.983.977.831.619	33.101.444.623	(364.839.014.217)	1.652.240.262.025
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	695.774.614.354
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.783.646.729.380</b>
Nợ phải trả bộ phận	1.438.588.958.145	567.129.149.782	(190.528.967.706)	1.815.189.140.221
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	(31.542.410.841)

(i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.

(ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa, phải trả người lao động, quỹ khen thưởng, phúc lợi, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 36. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ 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 2017, Tổng Công ty và các công ty con có các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng với giá trị khoảng 123 tỷ đồng.

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

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

### Cam kết đầu tư

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tổng Công ty có các cam kết góp vốn đầu tư như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	2.450.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	234.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.034.300.000</u></b>

### Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Đến 1 năm	3.021.137.760	3.408.974.643
Trên 1 – 5 năm	10.043.235.740	10.450.049.005
Trên 5 năm	14.508.505.144	15.566.658.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.572.878.644</u></b>	<b><u>29.425.681.967</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 36. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

### Các cam kết về khoản phải trả tiền thuê đất

Tổng Công ty và các công ty con đang thuê một số lô đất để đầu tư các dự án bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	934.271.250	934.271.250
Trên 1 – 5 năm	60.198.890.231	52.645.420.931
Trên 5 năm	547.647.645.777	556.772.642.709
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>608.780.807.258</b>	<b>610.352.334.890</b>

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

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 13, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan Nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty, nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2017.

### Dự án Thủy điện La Ngâu

Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu, một công ty con của Tổng Công ty, hiện đang thực hiện dự án Thủy điện La Ngâu với tổng chi phí đầu tư dự án đang được ghi nhận là chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 51,5 tỷ đồng.

Vào ngày 14 tháng 5 năm 2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận đã có công văn gửi Thủ tướng đề nghị dừng dự án thủy điện La Ngâu để triển khai một dự án khác.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2016, Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu đã có Công văn số 18/CV-LHC gửi Thủ tướng chính phủ và UBND tỉnh Bình Thuận về việc xin hướng dẫn tháo gỡ khó khăn trong triển khai dự án thủy điện La Ngâu để tiếp tục triển khai dự án này.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2017, Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu đã có công văn số 09/CV-LHC gửi Thủ tướng Chính phủ về việc xin ý kiến kết luận cho dự án thủy điện La Ngâu tiếp tục được triển khai.


Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty và công ty con đang trong quá trình làm việc với cơ quan hữu quan để giải quyết vấn đề nêu trên.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) B09a-DN/HN  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KẾ TOÁN NĂM

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

  
\_\_\_\_\_  
Người lập  
Hoàng Thị Hương Lan

  
\_\_\_\_\_  
Kế toán trưởng  
Trần Anh Hải

  
  
\_\_\_\_\_  
Tổng Giám đốc  
Phan Minh Tuấn

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

