

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

- Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
Mã chứng khoán: **CTX**
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, P. Yên Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
- Người thực hiện công bố thông tin:
Ông: Trần Anh Hải
- Nội dung thông tin công bố:
Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2020 của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 28/08/2020 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 31/08/2020 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- (*) Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính bán niên năm 2020.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban TGD, HĐQT, BKS (để b/c);
- Lưu: VT, TKTCT.

**Trần Anh Hải**

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

- Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
Mã chứng khoán: **CTX**
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - Tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, P. Yên Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.
Điện thoại: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176 Email: info@ctx.vn
- Người thực hiện công bố thông tin:
Ông: Trần Anh Hải
- Nội dung thông tin công bố:
Giải trình LNST bán niên năm 2020 chênh lệch 10% so với cùng kỳ năm 2019:
 - LNST trên kết quả kinh doanh công ty mẹ bán niên năm 2020 tăng so với cùng kỳ năm 2019 nguyên nhân chủ yếu do nhận cổ tức từ Công ty con.
 - LNST trên kết quả kinh doanh hợp nhất bán niên năm 2020 giảm so với cùng kỳ năm 2019 nguyên nhân chủ yếu do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên doanh thu giảm.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/08/2020 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BTGD, BKS (để b/c);
- Lưu VT, TKTCT.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**Trần Anh Hải**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



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 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 54

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 12 được cấp ngày 4 tháng 10 năm 2019.

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

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

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

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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



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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc

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.

Bà Hoàng Thị Hương Lan được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 06/UQ-CTX-KHTC ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 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 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 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 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 2020, 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.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty thông qua trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

T.Ư. Q. TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Thị Hương Lan
Trưởng phòng Tài Chính – Kế toán

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60997101/21881158/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 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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.

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 2020, và 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.

118
CÔNG
TY
ST &
VIỆT
NAM
HÀ
KIỂM

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý đến 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 bất động sản đầu tư căn cứ 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 vấn đề này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2020

001-C
Y
OUN
M
.NH
ĐI
T.P.V

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		963.276.540.417	1.063.240.799.658
110	I. Tiền	4	36.778.190.269	53.922.165.767
111	1. Tiền		36.778.190.269	53.922.165.767
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	188.750.252.426	246.376.932.921
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1.1	2.549.370.051	2.549.370.051
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1.1	(2.345.724.800)	(2.345.724.800)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1.2	188.546.607.175	246.173.287.670
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		397.924.705.150	399.715.965.299
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	279.662.922.492	286.785.477.988
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	135.147.035.985	131.283.986.873
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	1.297.992.350
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	126.850.060.030	124.083.821.445
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(143.735.313.357)	(143.735.313.357)
140	IV. Hàng tồn kho	9	289.106.371.847	308.920.985.240
141	1. Hàng tồn kho		289.106.371.847	308.920.985.240
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		50.717.020.725	54.304.750.431
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.181.535.352	3.052.978.937
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	47.522.941.742	51.210.517.103
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	12.543.631	41.254.391



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.293.173.944.915	1.309.987.088.598
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		6.450.141	8.582.201.241
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	6.450.141	8.582.201.241
220	II. Tài sản cố định		518.680.761.045	534.483.546.143
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	504.051.434.318	519.657.919.414
222	Nguyên giá		548.858.880.170	553.139.363.665
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(44.807.445.852)	(33.481.444.251)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	14.629.326.727	14.825.626.729
228	Nguyên giá		17.950.000.000	17.950.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.320.673.273)	(3.124.373.271)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	24.270.032.591	26.158.709.538
231	1. Nguyên giá		42.176.947.092	43.287.739.101
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.906.914.501)	(17.129.029.563)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		741.548.287.499	726.862.599.186
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh, dở dang dài hạn	14.1	104.090.463.072	104.090.463.072
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	637.457.824.427	622.772.136.114
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	1.639.383.081	1.639.383.081
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.2.1	-	-
	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2.2	12.012.898.701	12.012.898.701
253				
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.2.2	(10.373.515.620)	(10.373.515.620)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.029.030.558	12.260.649.409
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	7.029.030.558	12.260.649.409
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.256.450.485.332	2.373.227.888.256

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.248.352.103.716	1.368.316.785.593
310	I. Nợ ngắn hạn		1.186.657.137.035	1.301.031.944.710
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	351.864.050.190	409.387.808.683
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	103.470.813.321	113.588.121.167
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	19.113.727.813	58.719.464.080
314	4. Phải trả người lao động		3.957.639.602	6.815.269.248
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	241.394.142.647	339.090.744.401
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	3.943.197.760	3.575.703.016
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	135.318.020.705	65.277.096.127
320	8. Vay ngắn hạn	21	304.577.737.988	304.577.737.988
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	23.017.807.009	-
330	II. Nợ dài hạn		61.694.966.681	67.284.840.883
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	17.893.488.035	17.357.599.770
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	23.993.075.040	26.985.373.277
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	19.808.403.606	22.941.867.836
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.008.098.381.616	1.004.911.102.663
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	1.008.098.381.616	1.004.911.102.663
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	23.2	789.072.760.000	789.072.760.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	23.3	789.072.760.000	789.072.760.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		104.636.382	104.636.382
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		204.270.484.005	201.076.354.849
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		201.076.354.849	2.703.021
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		3.194.129.156	201.073.651.828
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		14.650.501.229	14.657.351.432
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.256.450.485.332	2.373.227.888.256

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

ĐỖ QUỐC VIỆT
TỔNG CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI
VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hoàng Thị Hương Lan
Trưởng phòng Tài Chính – Kế toán

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

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 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	79.477.753.489	588.720.380.745
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	79.477.753.489	588.720.380.745
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(60.922.363.732)	(400.147.083.409)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		18.555.389.757	188.573.297.336
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	10.135.451.838	7.783.174.904
22	7. Chi phí tài chính	27	-	(11.805.410.203)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(10.943.010.203)
24	8. Phần lợi nhuận trong công ty liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	28	532.886.514	(41.807.424.250)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(17.723.665.661)	(19.092.668.056)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.500.062.448	123.650.969.731
31	12. Thu nhập khác		1.574.541.491	5.000.552
32	13. Chi phí khác	29	(8.447.356.719)	(302.334.330)
40	14. Lỗ khác		(6.872.815.228)	(297.333.778)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.627.247.220	123.353.635.953
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(1.439.968.267)	(32.358.112.282)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.187.278.953	90.995.523.671
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		3.194.129.156	91.013.773.368
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(6.850.203)	(18.249.697)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	40	1.153
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	40	1.153

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng



Hoàng Thị Hương Lan
Trưởng phòng Tài Chính – Kế toán

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

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 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		4.627.247.220	123.353.635.953
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		12.300.186.541	13.123.270.867
03	Các khoản dự phòng		(3.130.021.721)	25.643.689.949
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	25.2	(10.135.451.838)	(7.254.956.701)
06	Chi phí lãi vay	27	-	10.943.010.203
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.661.960.202	165.808.650.271
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		13.519.930.765	(28.178.145.325)
10	Giảm hàng tồn kho		19.814.613.394	242.977.854.244
11	Giảm các khoản phải trả		(79.313.494.618)	(373.891.915.988)
12	Giảm chi phí trả trước		5.103.062.436	14.028.653.008
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(9.131.974.489)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(42.267.115.962)	(11.089.011.426)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(79.481.043.783)	524.110.295
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(4.669.194.301)	(15.890.593.773)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(190.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của đơn vị khác		57.626.680.495	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay		9.400.826.091	6.023.504.646
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		62.358.312.285	(199.867.089.127)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	17.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(274.297.302.997)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(21.244.000)	(5.303.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(21.244.000)	(257.302.605.997)



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 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(17.143.975.498)	(456.645.584.829)
60	Tiền đầu kỳ		53.922.165.767	500.118.902.468
70	Tiền cuối kỳ	4	36.778.190.269	43.473.317.639



Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

TU Q TỔNG GIÁM ĐỐC

 Hoàng Thị Hương Lan
 Trưởng phòng Tài Chính – Kế toán

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 12 được cấp ngày 4 tháng 10 năm 2019.

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

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

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, phát triển bất động sản và xây lắp nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty có thể kéo dài từ 12 đến 36 tháng, tùy thuộc vào tính chất, phạm vi của các dự án bất động sản và hợp đồng xây dựng mà Tổng Công ty thực hiện.

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

Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 65 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 60 người).

BI
CC
NST
VII
CHI
H
V.K

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 30 tháng 6 năm 2020, 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 (%)		Hoạt động chính
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
1	Công ty TNHH CTX Số 1	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH CTX số 2	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
3	Công ty TNHH CTX số 3	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
4	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
5	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
6	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
7	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
8	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	Phát triển dự án thủy điện
9	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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *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") và được lập phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *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.

2.3 *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.

2.4 *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.

2.5 *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 2020.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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 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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 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.

Hàng tồn kho bao gồm nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ, bất động sản để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp.

Bất động sản để bán

Bất động sản 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 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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 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 dư 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 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 tài sản cố định hữu hình và hao mòn 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 cửa, vật kiến trúc	25 - 35 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Phần mềm máy tính	10 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm
Tài sản cố định vô hình khác	10 năm

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

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 và các công ty con 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, vật kiến trúc	25 -36 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.

817
CỔ
T
NST
VIỆ
CHI
H
V KI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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 từ 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 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.

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

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 được hơn 12 tháng 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 phát sinh 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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

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 chuyển nhượng bất động sản

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 bất động sản đã được chuyển sang cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu hợp đồng xây lắp

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.

Doanh thu từ dịch vụ khách sạn được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 *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..).

3.21 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 *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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 năm 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.

3.23 *Thông tin theo bộ phận*

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

3.24 *Các bên liên quan*

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

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	4.053.158.874	3.934.981.242
Tiền gửi ngân hàng	32.725.031.395	49.841.972.116
Tiền đang chuyển	-	145.212.409
TỔNG CỘNG	<u>36.778.190.269</u>	<u>53.922.165.767</u>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

5.1.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020				Ngày 31 tháng 12 năm 2019				Đơn vị tính: VND
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Constrexim Viet CZ	5.600	862.400.000	-	(862.400.000)	5.600	862.400.000	-	(862.400.000)	
Các cổ phiếu khác	27.079	1.686.970.051	76.611.600	(1.483.324.800)	27.079	1.686.970.051	157.726.100	(1.483.324.800)	
TỔNG CỘNG	32.679	2.549.370.051	76.611.600	(2.345.724.800)	32.679	2.549.370.051	157.726.100	(2.345.724.800)	

5.1.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng bằng VND tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 7,9%/năm đến 8,25%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: kỳ hạn 6 tháng, hưởng lãi suất từ 7%/năm đến 8,6%/năm).

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28%	28%

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

- 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)
- 5.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)
- 5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Giá trị đầu tư		Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua		Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 30 tháng 12 năm 2019	Giá trị ghi sổ
			Lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ			
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	1.800.000.000	-	(1.800.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	2.700.000.000	-	(2.700.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	18.433.412.413	18.433.412.413	(18.433.412.413)	(18.433.412.413)	-	-
TỔNG CỘNG	32.933.412.413	32.933.412.413	(32.933.412.413)	(32.933.412.413)	-	-

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2019: 3.932.770.000 VND).

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. **ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)
- 5.2 **Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)
- 5.2.2 **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
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 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	949.998.600	97.938	5,00	979.383.081	949.998.600
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	742.500.000	66.000	1,73	660.000.000	742.500.000
Các công ty khác			3.617.815.620	(*)			3.617.815.620	(*)
TỔNG CỘNG			12.012.898.701				12.012.898.701	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác			(10.373.515.620)				(10.373.515.620)	

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2019: 6.907.400.000 VND).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu theo hợp đồng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (i)	114.972.730.527	117.289.519.860
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	61.472.490.473	58.322.225.909
Phải thu từ hoạt động xây lắp khác	41.270.294.116	50.115.106.887
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	61.947.407.376	61.058.625.332
TỔNG CỘNG	<u>279.662.922.492</u>	<u>286.785.477.988</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	6.836.096.291	7.069.803.576
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(85.775.793.509)	(85.775.793.509)

(i) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty sẽ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư (Thuyết minh số 16.1).

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước cho người bán	118.787.599.584	114.924.550.472
- Công ty Cổ phần Constrexim 16	14.217.553.004	14.217.553.004
- Trả trước các đối tượng khác	104.570.046.580	100.706.997.468
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	16.359.436.401	16.359.436.401
TỔNG CỘNG	<u>135.147.035.985</u>	<u>131.283.986.873</u>
Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi	(29.599.570.082)	(29.599.570.082)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	69.288.094.202	69.080.069.797
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	29.754.623.782	28.753.979.786
Phải thu khoản tạm ứng cho cá nhân	13.654.375.605	13.649.375.605
Phải thu phần trả hộ vốn góp	4.617.500.000	4.617.500.000
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	4.267.516.158	3.532.890.411
Phải thu khác	5.267.950.283	4.450.005.846
TỔNG CỘNG	126.850.060.030	124.083.821.445
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>108.654.457.294</i>	<i>105.655.132.232</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>18.195.602.736</i>	<i>18.428.689.213</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(28.359.949.766)	(28.359.949.766)
Dài hạn		
Cầm cố	-	8.575.751.100
Phải thu dài hạn khác	6.450.141	6.450.141
TỔNG CỘNG	6.450.141	8.582.201.241

8. 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	85.775.793.509	-	85.775.793.509	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.599.570.082	-	29.599.570.082	-
Các khoản phải thu khác	28.360.971.566	1.021.800	28.360.971.566	1.021.800
TỔNG CỘNG	143.736.335.157	1.021.800	143.736.335.157	1.021.800
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ và tạm ứng cho các bên liên quan</i>	<i>12.952.357.712</i>	<i>-</i>	<i>12.952.357.712</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu từ và ứng trước cho các đối tượng khác</i>	<i>130.783.977.445</i>	<i>1.021.800</i>	<i>130.783.977.445</i>	<i>1.021.800</i>

Các khoản nợ xấu đã được Tổng Công ty và các công ty con trích lập dự phòng với số tiền là 143,7 tỷ VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ tồn kho	3.675.495.147	-	3.133.193.275	-
Bất động sản sẵn sàng để bán - Dự án Tây Hồ Park View	217.312.461.990	-	225.483.824.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các hợp đồng xây lắp	68.118.414.710	-	80.303.967.473	-
TỔNG CỘNG	<u>289.106.371.847</u>	-	<u>308.920.985.240</u>	-

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng trả trước liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.214.378.724	1.593.659.212
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.967.156.628	1.459.319.725
TỔNG CỘNG	<u>3.181.535.352</u>	<u>3.052.978.937</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	6.375.291.109	10.109.352.170
Chi phí trả trước dài hạn khác	653.739.449	2.151.297.239
TỔNG CỘNG	<u>7.029.030.558</u>	<u>12.260.649.409</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>						
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	443.784.407.495	94.870.134.040	13.010.159.285	745.411.249	729.251.596	553.139.363.665
- Mua trong kỳ	-	120.966.091	-	-	-	120.966.091
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	661.069.143	-	-	-	-	661.069.143
- Phân loại lại	(5.062.518.729)	-	-	-	-	(5.062.518.729)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	439.382.957.909	94.991.100.131	13.010.159.285	745.411.249	729.251.596	548.858.880.170
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	2.195.561.559	135.197.510	3.388.656.700	620.974.941	729.251.596	7.069.642.306
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	21.721.260.261	4.653.695.510	5.724.461.282	652.775.602	729.251.596	33.481.444.251
- Khấu hao trong kỳ	9.553.738.701	918.051.525	845.311.377	8.899.998	-	11.326.001.601
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	31.274.998.962	5.571.747.035	6.569.772.659	661.675.600	729.251.596	44.807.445.852
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	422.063.147.234	90.216.438.530	7.285.698.003	92.635.647	-	519.657.919.414
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	408.107.958.947	89.419.353.096	6.440.386.626	83.735.649	-	504.051.434.318

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất có thời hạn (i)	Quyền sử dụng đất lâu dài (ii)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	15.280.000.000	2.000.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	15.280.000.000	2.000.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	-	-	-	200.000.000	200.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.830.373.263	-	94.000.008	200.000.000	3.124.373.271
- Hao mòn trong kỳ	172.800.000	-	23.500.002	-	196.300.002
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.003.173.263	-	117.500.010	200.000.000	3.320.673.273
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	12.449.626.737	2.000.000.000	375.999.992	-	14.825.626.729
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	12.276.826.737	2.000.000.000	352.499.990	-	14.629.326.727

- (i) Đây là quyền thuê đất có thời hạn thuê là 47 năm cho đến năm 2058 đối với lô đất 7.102m² sử dụng cho Dự án khách sạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina.
- (ii) Đây là quyền sử dụng đất lâu dài đối với lô đất 150m² được sử dụng cho Dự án khách sạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	41.962.042.674	1.325.696.427	43.287.739.101
- Phân loại lại	(1.110.792.009)	-	(1.110.792.009)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	40.851.250.665	1.325.696.427	42.176.947.092
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	1.325.696.427	1.325.696.427
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	15.803.333.136	1.325.696.427	17.129.029.563
- Khấu hao trong kỳ	777.884.938	-	777.884.938
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	16.581.218.074	1.325.696.427	17.906.914.501
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	26.158.709.538	-	26.158.709.538
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	24.270.032.591	-	24.270.032.591

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là sàn 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 2020 là 5,2 tỷ đồng. 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. Các tài sản này đã được Tổng Công ty ghi nhận là bất động sản đầu tư trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích khu đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 6,4 tỷ đồng. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các bất động sản đầu tư của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản này.

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

14.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Tên dự án	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	104.090.463.072	104.090.463.072
TỔNG CỘNG	104.090.463.072	104.090.463.072

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Tên dự án	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex A1	397.729.414.719	386.370.836.872
Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza E2	65.918.379.096	62.114.757.628
Công trình Thủy điện La Ngâu	53.784.689.536	53.387.247.399
Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort	49.017.835.863	48.739.549.748
Tòa nhà Nha Trang Complex	28.409.559.919	28.390.043.992
Các dự án khác	42.597.945.294	43.769.700.475
TỔNG CỘNG	637.457.824.427	622.772.136.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. 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 12,2 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 9,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty 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 10% (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 10%) 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.

16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả cho các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (i)		
- Công ty Cổ phần Constrexim Meco	135.192.715.646	139.985.152.947
- Các nhà thầu khác	44.336.298.502	44.336.298.502
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	90.856.417.144	95.648.854.445
Phải trả liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	42.537.032.653	77.110.930.327
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San (ii)	168.798.258.366	181.292.318.368
- Các nhà cung cấp khác	131.267.440.856	132.262.894.107
Phải trả liên quan đến các hoạt động khác	37.530.817.510	49.029.424.261
	5.336.043.525	10.999.407.041
TỔNG CỘNG	351.864.050.190	409.387.808.683

Trong đó:

<i>Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 32)</i>	18.517.804.695	18.517.804.695
--	----------------	----------------

- (i) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty sẽ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư.
- (ii) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San có thời hạn thanh toán trước ngày 30 tháng 12 năm 2017. Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San đã tạm dừng hoạt động và Tổng Công ty đang trong quá trình liên hệ và làm việc để gia hạn thời hạn thanh toán cho khoản phải trả này. Tổng Công ty chưa ghi nhận các khoản lãi tính trên số nợ quá hạn do Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá sẽ đạt được thỏa thuận gia hạn cho khoản phải trả này.

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tạm ứng từ khách hàng mua bất động sản	45.062.907.655	53.092.059.229
Tạm ứng cho các hợp đồng xây lắp	49.444.225.110	56.850.617.003
Tạm ứng cho các hoạt động khác	8.963.680.556	3.645.444.935
TỔNG CỘNG	103.470.813.321	113.588.121.167

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.660.368.421	1.439.968.267	(42.267.115.962)	12.833.220.726
Thuế thu nhập cá nhân	139.837.923	171.718.689	(238.665.591)	72.891.021
Thuế giá trị gia tăng	1.348.003.910	7.892.084.435	(8.147.401.803)	1.092.686.542
Các loại thuế khác	3.571.253.826	2.225.903.459	(682.227.761)	5.114.929.524
TỔNG CỘNG	58.719.464.080	11.729.674.850	(51.335.411.117)	19.113.727.813
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	51.210.517.103	1.739.464.596	(5.427.039.957)	47.522.941.742
Các loại thuế khác	41.254.391	-	(28.710.760)	12.543.631
TỔNG CỘNG	51.251.771.494	1.739.464.596	(5.455.750.717)	47.535.485.373

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 29,6 tỷ đồng với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế cho cả hai năm 2005 và năm 2006 theo Biên bản thanh tra việc chấp hành pháp luật thuế năm 2005 do đoàn thanh tra của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 27 tháng 6 năm 2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 25 tháng 10 năm 2007. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.



18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ D28	104.770.910.837	104.770.910.837
Trích trước chi phí xây dựng và giá vốn cho dự án Tây Hồ Park View	42.389.937.057	49.488.442.260
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng nhà số 1&5 Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.215.789.354	30.215.789.354
Chi phí trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	18.410.666.734	29.875.118.696
Trích trước chi phí lãi vay (i)	-	78.115.123.835
Chi phí phải trả khác	45.606.838.665	46.625.359.419
TỔNG CỘNG	241.394.142.647	339.090.744.401
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	-	46.219.261.670
<i>Chi phí phải trả khác</i>	241.394.142.647	292.871.482.731

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dài hạn		
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	17.557.399.975	17.021.511.710
Trợ cấp thôi việc phải trả	336.088.060	336.088.060
TỔNG CỘNG	17.893.488.035	17.357.599.770

(i) Tổng Công ty đã phân loại lại số dư lãi vay phải trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 sang khoản mục phải trả ngắn hạn khác.

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ	2.993.057.760	2.895.831.840
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh	950.140.000	679.871.176
TỔNG CỘNG	3.943.197.760	3.575.703.016
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ	23.993.075.040	24.614.570.640
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh	-	2.370.802.637
TỔNG CỘNG	23.993.075.040	26.985.373.277

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả chi phí lãi vay (i)	90.338.331.701	-
Kinh phí bảo trì căn hộ của Dự án Tây Hồ Park View	14.793.668.630	14.427.141.048
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê	5.294.511.588	5.294.511.588
Phải trả cá nhân mua bất động sản theo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng	4.248.031.682	4.208.632.242
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.259.273.057	2.281.673.057
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
Các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (ii)	-	23.017.807.009
Các khoản phải trả khác	16.584.204.047	14.247.331.183
TỔNG CỘNG	135.318.020.705	65.277.096.127
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	64.304.128.606	3.081.130.240
<i>Phải trả khác</i>	71.013.892.099	62.195.965.887

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm khoản lãi vay phải trả ông Trần Minh Sơn đã quá hạn với số tiền là 29,1 tỷ VND (xem Thuyết minh số 21.1)
- (ii) Tổng Công ty đã phân loại lại số dư phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 sang khoản mục dự phòng phải trả dài hạn.

21. VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2020
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay từ đối tượng khác	157.000.000.000	-	-	157.000.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	147.577.737.988	-	-	147.577.737.988
TỔNG CỘNG	304.577.737.988	-	-	304.577.737.988

21.1 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Minh Sơn	157.000.000.000	Đáo hạn ngày 31 tháng 3 năm 2020; Lãi vay được trả khi đáo hạn gốc vay	6%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	157.000.000.000			

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản vay và các khoản lãi liên quan phải trả Ông Trần Minh Sơn đã quá hạn thanh toán. Tổng Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn cho khoản vay trên.

21.2 Vay ngắn hạn các bên liên quan

Cá nhân	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	147.577.737.988	Hoàn trả theo yêu cầu của bên cho vay	10%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	147.577.737.988			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Dự phòng phải trả liên quan đến cổ phần hóa Tổng Công ty (*)	23.017.807.009	-
TỔNG CỘNG	23.017.807.009	-
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành căn hộ đã bàn giao dự án Tây Hồ Park View	19.808.403.606	22.941.867.836
TỔNG CỘNG	19.808.403.606	22.941.867.836

(*) Tổng Công ty hiện đang thực hiện việc hoàn thành hồ sơ quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp để xác định giá trị các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý theo Văn bản số 714/VPCP-ĐMDN của Văn phòng Chính phủ ngày 28 tháng 1 năm 2015 về việc đồng ý để Bộ Xây dựng quyết toán và bàn giao vốn nhà nước cho Tổng Công ty theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007, Văn bản số 11603/BTC-TCDN do Bộ Tài chính ban hành ngày 30 tháng 8 năm 2013 về việc xử lý khoản chậm nộp về Quỹ HTSXPTDN và Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Tập đoàn kinh tế, Tổng Công ty và các văn bản khác có liên quan. Giá trị các khoản phải nộp nêu trên có thể thay đổi phụ thuộc vào quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan nhà nước hữu quan.



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

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	356.394.189.865	14.701.482.220	803.881.581.623
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	91.013.773.368	(18.249.697)	90.995.523.671
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	447.407.963.233	14.683.232.523	894.877.105.294

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	789.072.760.000	-	104.636.382	-	201.076.354.849	14.657.351.432	1.004.911.102.663
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	3.194.129.156	(6.850.203)	3.187.278.953
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	789.072.760.000	-	104.636.382	-	204.270.484.005	14.650.501.229	1.008.098.381.616

23.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông
Vốn góp của các cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000
TỔNG CỘNG	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000	789.072.760.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	789.072.760.000	263.538.000.000
Số cuối kỳ	789.072.760.000	263.538.000.000
Cổ tức đã công bố và chi trả	-	-

23.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu đăng ký phát hành	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	791	197.198
- Euro (EUR)	56	56

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

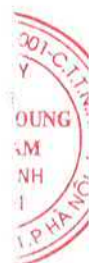
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng doanh thu	79.477.753.489	588.720.380.745
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	31.096.364.334	103.805.650.789
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	26.833.592.741	457.062.258.438
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	12.515.329.692	14.689.643.923
Doanh thu bán hàng hóa	3.839.871.538	6.351.974.726
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	3.689.967.229	3.814.821.976
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1.502.627.955	2.996.030.893
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	79.477.753.489	588.720.380.745

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	31.096.364.334	102.241.270.964
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	-	1.564.379.825
TỔNG CỘNG	31.096.364.334	103.805.650.789
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	511.769.894.502	313.255.498.129

25.2 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lãi tiền gửi	10.135.451.838	7.254.956.701
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	528.218.203
TỔNG CỘNG	10.135.451.838	7.783.174.904



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.3 Doanh thu và chi phí liên quan tới bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.689.967.229	3.814.821.976
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	796.532.932	1.075.477.905

26. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	29.633.052.050	100.778.976.098
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	16.474.364.497	268.482.337.581
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	29.622.839.845	21.762.155.351
Hoàn nhập chi phí trích trước của Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa và Dự án PVI theo quyết toán	(19.091.399.666)	-
Giá vốn cung cấp hàng hóa	2.639.838.791	3.730.350.259
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	796.532.932	1.075.477.905
Giá vốn khác	847.135.283	4.317.786.215
TỔNG CỘNG	<u>60.922.363.732</u>	<u>400.147.083.409</u>

27. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	-	10.943.010.203
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	-	862.400.000
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>11.805.410.203</u>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng	1.163.595.511	10.796.904.252
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng bảo hành căn hộ	(3.130.021.721)	24.281.289.949
Chi phí bán hàng khác	1.433.539.696	6.729.230.049
TỔNG CỘNG	(532.886.514)	41.807.424.250
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	9.195.657.734	10.818.996.236
Chi phí khấu hao	1.457.352.067	1.045.075.467
Trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.106.914.453	4.970.376.131
Chi phí khác	1.963.741.407	1.758.220.222
TỔNG CỘNG	17.723.665.661	19.092.668.056

29. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bồi thường do thanh lý hợp đồng cho thuê văn phòng trước hạn	7.318.411.501	-
Chi phí bán hàng khác	1.128.945.218	302.334.330
TỔNG CỘNG	8.447.356.719	302.334.330

30. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	22.558.987.245	60.808.998.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.342.449.118	119.349.379.297
Chi phí nhân công	11.612.349.625	22.682.340.458
Chi phí khấu hao	12.300.186.541	13.123.270.867
Chi phí khác	1.767.044.873	8.508.670.336
TỔNG CỘNG	90.581.017.402	224.472.659.121

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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 (kỳ trước: 20%), ngoại trừ thu nhập từ việc kinh doanh của Dự án Khách sạn Paos được hưởng ưu đãi thuế suất 10% trong 15 năm tính từ năm đầu tiên Dự án Khách sạn Paos có doanh thu và được miễn thuế TNDN đối với thu nhập chịu thuế trong vòng 4 năm bắt đầu từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong vòng 9 năm tiếp theo.

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 quy 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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.439.968.267	32.358.112.282
TỔNG CỘNG	1.439.968.267	32.358.112.282

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.627.247.220	123.353.635.953
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con	2.634.674.774	24.670.727.191
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	377.543.658	116.388.402
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận đối với lỗ tính thuế của hoạt động khác của công ty mẹ và lỗ tính thuế của công ty con	1.718.054.500	6.042.242.980
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	(3.290.304.665)	1.545.993.317
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(17.239.608)
Chi phí thuế TNDN	1.439.968.267	32.358.112.282

31.2 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty và các công ty con 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 2020, 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 37,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 20,4 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tổng Công ty và các công ty con còn chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tổng Công ty và các công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên do lợi không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

32. 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:

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 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Trả gốc vay	-	15.500.000.000
		Chi phí lãi vay	7.460.874.532	7.454.325.160

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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và tạm ứng khó thu hồi từ các bên liên quan với số tiền là: 12,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 12,9 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư với bên liên quan

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
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
Các bên liên quan khác		Doanh thu cung cấp dịch vụ	919.525.871	1.153.233.156
			6.836.096.291	7.069.803.576
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.184.129.711	5.184.129.711
Các bên liên quan khác		Tạm ứng cho nhà thầu	3.630.796.865	3.630.796.865
			16.359.436.401	16.359.436.401
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Lý Quốc Hùng	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty	Phải thu tạm ứng	13.654.285.000	13.654.285.000
Bên liên quan khác		Phải thu ngắn hạn khác	4.541.317.736	4.774.404.213
			18.195.602.736	18.428.689.213
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	3.834.622.623	3.834.622.623
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Toàn Cầu Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	7.668.663.088	7.668.663.088
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu	2.753.407.683	2.753.407.683
			18.517.804.695	18.517.804.695
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	-	46.219.261.670
			-	46.219.261.670



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư với bên liên quan (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Phải trả do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ	3.081.130.240	3.081.130.240
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	61.222.998.366	-
			64.304.128.606	3.081.130.240
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Công ty cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Vay dài hạn đến hạn trả	147.577.737.988	147.577.737.988
			147.577.737.988	147.577.737.988

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lương	538.292.000	573.600.000
TỔNG CỘNG	538.292.000	573.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (Trình bày lại) (*)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.194.129.156	91.013.773.368
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
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	3.194.129.156	91.013.773.368
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	78.907.276	78.907.276
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
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	78.907.276	78.907.276
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	40	1.153
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	40	1.153

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 trình bày lại lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 do việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức được thực hiện trong giai đoạn sáu tháng cuối năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HOP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. 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 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:

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
						Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Doanh thu thuần	26.833.592.741	31.096.364.334	12.515.329.692	12.504.338.994	(3.471.872.272)	79.477.753.489
Kết quả						
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế của bộ phận	14.024.519.162	(1.354.258.922)	(23.599.843.337)	16.961.277.740	(1.404.447.423)	4.627.247.220
Chi phí thuế TNDN hiện hành không phân bổ						(1.439.968.267)
Lợi nhuận sau thuế TNDN						3.187.278.953
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Tài sản và nợ phải trả						
Tổng tài sản						2.256.450.485.332
Tài sản bộ phận	1.327.826.392.907	259.311.832.906	565.934.226.798	213.985.296.735	(161.947.723.034)	2.205.110.026.312
Tài sản không phân bổ (i)						51.340.459.020
Tổng nợ phải trả						1.248.352.103.716
Nợ phải trả bộ phận	741.348.901.759	309.426.541.659	123.216.458.506	129.857.373.376	(224.902.188.050)	1.078.947.087.250
Nợ phải trả không phân bổ (ii)						169.405.016.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Doanh thu thuần	457.062.258.438	137.259.077.900	14.689.643.923	16.419.947.486	(36.710.547.002)	588.720.380.745
Kết quả	154.350.465.251	25.695.229.122	(31.113.451.243)	(17.848.686.294)	(7.729.920.883)	123.353.635.953
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận Chi phí thuế TNDN hiện hành không phân bổ						(32.358.112.282)
Lợi nhuận sau thuế TNDN						90.995.523.671

Đơn vị tính: VND

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Tài sản và nợ phải trả

Tổng tài sản						2.373.227.888.256
Tài sản bộ phận	1.479.177.271.961	304.991.157.085	579.635.354.030	540.270.252.053	(589.963.321.344)	2.314.110.713.785
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	-	59.117.174.471
Tổng nợ phải trả						1.368.316.785.593
Nợ phải trả bộ phận	814.212.344.846	374.006.594.447	468.535.536.559	124.762.027.889	(681.437.119.455)	1.100.079.384.286
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	-	268.237.401.307

(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, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về chi phí thi công các hợp đồng xây dựng

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tổng Công ty và các công ty con có các cam kết về chi phí thi công các hợp đồng xây dựng với giá trị khoảng 64 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 71,5 tỷ đồng).

Cam kết liên quan đến chương trình thuê căn hộ

Theo Hợp đồng thuê căn hộ thuộc Dự án Tây Hồ Park View, Công ty TNHH Đầu tư C.T.L, công ty con của Tổng Công ty, cam kết thuê lại căn hộ của người mua căn hộ trong thời gian 10 năm kể từ ngày bàn giao căn hộ và chi trả tiền thuê căn hộ một năm theo hai chương trình:

- Chương trình 1: Một số căn hộ được hưởng mức giá thuê lại bằng 5% giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT) và được điều chỉnh hàng năm theo sự biến động của tỷ giá USD/VND.
- Chương trình 2: Một số căn hộ được hưởng mức giá thuê lại bằng 40% doanh thu từ việc cho thuê lại các căn hộ đó.

Công ty TNHH Đầu tư C.T.L cũng cam kết mua lại các căn hộ tham gia chương trình cho thuê lại khi có yêu cầu của người mua căn hộ với giá không thấp hơn 75% của 20 lần tiền thuê căn hộ một năm được xác định tại kỳ thanh toán tiền thuê gần nhất. Tại thời điểm ký kết các Hợp đồng thuê căn hộ này, Công ty TNHH Đầu tư C.T.L đánh giá người mua căn hộ không có lợi ích kinh tế đáng kể trong thời gian 10 năm kể từ ngày bàn giao căn hộ từ việc thực hiện quyền bán lại căn hộ nêu trên cho Công ty TNHH Đầu tư C.T.L.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, các khoản tiền thuê cam kết trả cho chủ căn hộ theo Chương trình 1 nêu trên như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dưới 1 năm	1.594.458.537	1.594.458.537
Từ 1 đến 5 năm	8.503.778.862	8.503.778.862
Trên 5 năm	6.909.320.325	8.503.778.862
TỔNG CỘNG	<u>17.007.557.724</u>	<u>18.602.016.261</u>

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 2020, 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 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	2.014.425.120	2.131.869.444
Trên 1 – 5 năm	2.433.775.507	3.243.762.827
Trên 5 năm	3.134.958.904	3.329.424.658
TỔNG CỘNG	<u>7.583.159.531</u>	<u>8.705.056.929</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết thuê hoạt động

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 2020, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	3.369.631.254	2.412.799.601
Trên 1 – 5 năm	13.870.470.329	13.870.470.329
Trên 5 năm	126.487.621.879	127.917.930.071
TỔNG CỘNG	143.727.723.462	144.201.200.001

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. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

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 và tạm ứng nhà cung cấp tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 53,8 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 2018, Văn phòng chính phủ đã có thông báo số 193/TB-VPCP, theo đó Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận sẽ làm việc với Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu để có phương án xử lý phù hợp, xác định rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên liên quan. Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Bộ Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn đã có văn bản số 3792/BNN-KH về việc đề nghị UBND tỉnh Bình Thuận làm việc với nhà đầu tư dự án thủy điện La Ngâu để thống nhất phương án xử lý. Vào ngày 20 tháng 3 năm 2020, Bộ Công Thương đã có văn bản số 1986/BCT-ĐL gửi UBND tỉnh Bình Thuận về việc đề nghị xem xét điều chỉnh đưa Dự án Thủy điện La Ngâu ra khỏi quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty và công ty con đang trong quá trình làm việc với cơ quan hữu quan để giải quyết vấn đề này.

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

Giá trị các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý như đã trình bày trong Thuyết minh số 22 có thể thay đổi phụ thuộc vào quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan nhà nước hữu quan.

Nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản nợ quá hạn thanh toán

Xem Thuyết minh số 16 về khoản lãi tiềm tàng tính trên nợ quá hạn phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Sơn và xem Thuyết minh số 21 về khoản vay và lãi vay quá hạn phải trả ông Trần Minh Sơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

T.Ư. Q. T. G. I. Á. M. Đ. O. C.
M.S.D.N. 0100109441 - C.T.C.P.
TỔNG CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ, XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI
VIỆT NAM

Hoàng Thị Hương Lan
Trưởng phòng Tài Chính – Kế toán

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

