

Số: 17 /CV-CTX-TKTCT

Hà Nội, ngày 07 tháng 04 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Tên tổ chức: **Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam**
  - Mã chứng khoán: **CTX**
  - Địa chỉ: Tầng 2, nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
  - Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
  - Email:..... Website: <http://www.ctx.vn>
- Nội dung thông tin công bố:
  - BCTC bán niên năm 2022
    - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
    - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
    - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
  - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):
    - Có  Không
  - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    - Có  Không
  - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):
    - Có  Không
  - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    - Có  Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày: 07/04/2023 tại đường dẫn: <http://www.ctx.vn>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2022.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:.....

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 các thông tin công bố.

*Tài liệu đính kèm:*

- BCTC hợp nhất bán niên năm 2022.

**Đại diện tổ chức**  
**Người UQCBTT**



**Trần Anh Hải**



## CÔNG BỐ THÔNG TIN

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, phường Yên Hòa, quận 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 trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi:  
Do điều chỉnh việc ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc 30/06/2022 nhằm tuân thủ đúng chuẩn mực kế toán, dẫn tới LNST trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét có sự chênh lệch tăng so với LNST trước kiểm toán.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/04/2023 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;  
- Lưu: VT, TKTCT.



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 ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 44

## **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 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022.

### **TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") là một Tổng 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 ngày 13/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty được Sứ Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103017485 lần đầu ngày 25/5/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 – theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441 thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 là: 789.072.760.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm tám mươi chín tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: VIETNAM INVESTMENT CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng giám đốc

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện đã nêu tại mục 7.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Hoàng Thị Hương Lan**

**Trưởng phòng Tài chính - Kế toán**

(Giấy ủy quyền số 06/UQ-CTX-KHTC ngày 28/8/2020)

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số: 134/2023/BCSXHN-CPA VIETNAM-NVI

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**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 được lập ngày 30/3/2023, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản 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 theo 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 hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc 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 Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính 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 đính kèm 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 tại ngày 30/6/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.12 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa là tài sản của Tổng Công ty dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ("UBND thành phố Hà Nội") ban hành ngày 31/8/2006 và Công văn số 09/BXD-QLN ngày 07/01/2013 của Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB-NNDC do UBND TP. Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, 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 không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.



**Vấn đề khác**

Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Tổng Công ty chưa thực hiện theo khoản 2, Điều 275, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán về việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị không kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc Tổng Công ty.



**Vũ Ngọc Ân**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0496-2023-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 01/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc*

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

*Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>982.829.773.150</b>	<b>867.602.958.359</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>124.528.895.383</b>	<b>32.737.725.126</b>
1. Tiền	111		124.528.895.383	32.737.725.126
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>203.645.251</b>	<b>203.645.251</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.549.370.051	2.549.370.051
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.345.724.800)	(2.345.724.800)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>639.129.127.068</b>	<b>607.446.443.234</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	370.805.357.310	436.350.104.827
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	281.806.520.102	211.809.417.012
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		25.470.885.217	29.725.819.691
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	102.494.021.202	70.964.484.653
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(141.447.656.763)	(141.447.656.763)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	44.273.814
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>175.913.753.278</b>	<b>183.116.385.780</b>
1. Hàng tồn kho	141		175.913.753.278	183.116.385.780
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>43.054.352.170</b>	<b>44.098.758.968</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	666.968.898	907.664.175
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		38.176.791.860	39.629.916.419
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	5.9	4.210.591.412	3.561.178.374
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.460.690.979.628</b>	<b>1.453.208.892.135</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.450.141</b>	<b>6.450.141</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	6.450.141	6.450.141
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>445.457.717.613</b>	<b>457.450.969.719</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	431.568.645.277	443.374.586.506
- Nguyên giá	222		524.831.024.848	524.561.611.177
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(93.262.379.571)	(81.187.024.671)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	13.889.072.336	14.076.383.213
- Nguyên giá	228		17.950.000.000	17.950.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.060.927.664)	(3.873.616.787)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>162.155.706.470</b>	<b>163.659.625.070</b>
1. Nguyên giá	231		197.780.204.795	195.543.298.841
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.624.498.325)	(31.883.673.771)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.13</b>	<b>847.770.582.798</b>	<b>826.891.958.350</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		124.017.706.581	123.059.521.062
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		723.752.876.217	703.832.437.288
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>1.639.383.081</b>	<b>1.639.383.081</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.012.898.701	12.012.898.701
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.373.515.620)	(10.373.515.620)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.661.139.525</b>	<b>3.560.505.774</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	3.661.139.525	3.560.505.774
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>2.443.520.752.778</b>	<b>2.320.811.850.494</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1.465.608.138.057</b>	<b>1.343.822.537.512</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.273.301.152.817</b>	<b>1.153.203.490.116</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	375.059.290.534	298.032.677.016
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	310.208.176.520	226.007.646.220
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	3.050.690.216	2.716.625.502
4. Phải trả người lao động	314		4.457.082.011	4.899.812.640
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	254.771.239.526	243.311.705.872
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	3.660.654.329	5.274.468.522
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	130.413.415.562	155.549.012.874
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	188.594.893.073	214.715.373.633
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.085.711.046	2.696.167.837
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>192.306.985.240</b>	<b>190.619.047.396</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	139.765.983.685	138.621.206.603
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	20.183.584.164	19.640.423.402
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	32.357.417.391	32.357.417.391
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>977.912.614.721</b>	<b>976.989.312.982</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>977.912.614.721</b>	<b>976.989.312.982</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		789.072.760.000	789.072.760.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		104.636.382	104.636.382
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		175.410.909.468	174.083.222.731
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		174.083.222.731	(47.223.885.078)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.327.686.737	221.307.107.809
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.324.308.871	13.728.693.869
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>2.443.520.752.778</b>	<b>2.320.811.850.494</b>

Người lập/Kế toán trưởng



**Đỗ Quốc Việt**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán

**T.Ư. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Thị Hương Lan**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ kế toán	Kỳ kế toán
			6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	69.008.173.237	64.921.016.739
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		69.008.173.237	64.921.016.739
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	52.863.323.324	74.019.876.961
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		16.144.849.913	(9.098.860.222)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	83.309.763	830.820.173
7. Chi phí tài chính	22	6.4	775.545	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	2.396.632.755	1.983.695.206
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	12.797.258.417	12.595.152.333
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		1.033.492.959	(22.846.887.588)
12. Thu nhập khác	31		164.719.719	11.852.954
13. Chi phí khác	32		274.910.939	4.361.987.207
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(110.191.220)	(4.350.134.253)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		923.301.739	(27.197.021.841)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	4.415.361.144
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		923.301.739	(31.612.382.985)
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.327.686.737	(31.612.358.108)
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(404.384.998)	(24.877)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	16,83	(400,63)

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán



Hoàng Thị Hương Lan

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ kế toán	Kỳ kế toán
			6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		923.301.739	(27.197.021.841)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.704.290.931	4.766.543.464
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		617.490.837	(830.820.173)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18.245.083.507	(23.261.298.550)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(30.878.972.313)	14.931.925.775
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.244.446.983	(12.224.382.886)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		146.437.498.262	71.956.964.306
- Tăng, giảm chi phí trước	12		140.061.526	1.755.006.622
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.320.871.231)	(5.838.244.843)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		138.867.246.734	47.319.970.424
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(21.030.472.680)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		83.309.763	830.820.173
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(20.947.162.917)	830.820.173
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
2. Tiền thu từ đi vay	33		-	625.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(26.120.480.560)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.433.000)	(59.116.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(26.128.913.560)	565.884.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		91.791.170.257	48.716.674.597
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	32.737.725.126	54.077.597.736
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	124.528.895.383	102.794.272.333

Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2023

**T.Ư.QUỐC GIÁM ĐỐC**

Trưởng phòng Tài chính kế toán



Hoàng Thị Hương Lan

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam là một Tổng 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 ngày 13/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103017485 lần đầu ngày 25/5/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441 thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 là: 789.072.760.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm tám mươi chín tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: VIETNAM INVESTMENT CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK CORPORATION.

Tên Tổng Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và Các Công ty con tại ngày 30/6/2022 là 245 (tại ngày 31/12/2021 là 245).

#### **1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

- Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và vận hành kinh doanh khách sạn.
- 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;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

#### **1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản và xây lắp của Tổng Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Tổng Công ty thực hiện.

#### **1.4 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**1.5 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2022, Tổng Công ty có các Công ty con, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

<i>Tên Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
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

	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ góp vốn %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động chính
<b>Công ty con</b>				
<i>Các Công ty con sản xuất kinh doanh</i>				
Công ty TNHH CTX số 1	100	100	100	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	100	100	100	Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	81	81	81	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
<i>Các Công ty con đầu tư dự án</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	99,99	99,99	99,99	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	95	95	95	Phát triển dự án bất động sản
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	98	98	98	Phát triển dự án thủy điện
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	90	90	90	Phát triển dự án bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH CTX Số 2	100	100	100	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28	28	28	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20	20	20	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	30	30	30	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27	27	27	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20	20	20	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20	20	20	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế.
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	30	30	30	Thi công xây lắp.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **2.1 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

### **3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### **3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

#### **3.3 Hình thức kế toán áp dụng**

Tổng Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 hợp nhất giữa niên độ được hợp nhất từ các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh giữa niên độ. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

#### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán 6 tháng. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### **Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### *Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư khác*

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

*Các khoản đầu tư khác:* Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

##### *Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư*

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, tính giá hàng tồn kho theo phương pháp bình quân gia quyền. Các công trình xây dựng được tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 40
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07
Tài sản cố định hữu hình khác	05

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Tài sản khác	05

Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty gồm cả các khoản phải trả giữa Tổng Công ty và Công ty liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### **Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay hợp nhất cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

#### **Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Trong kỳ kế toán 06 tháng 2022, có 9.269.886.184 đồng (kỳ trước: 12.795.244.768 đồng) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Tổng Công ty.

#### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.
- Các chi phí phải trả khác

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Tổng Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế...

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê.

#### ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

#### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### **Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:**

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

#### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm:

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính;
- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán: Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Tổng Công ty áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### **Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, kinh doanh bất động sản, doanh thu khác và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	2.042.681.724	1.919.017.530
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	122.486.213.659	30.818.707.596
<b>Tổng</b>	<b>124.528.895.383</b>	<b>32.737.725.126</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>- Tổng giá trị cổ phiếu</b>	2.549.370.051	203.645.251	(2.345.724.800)	2.549.370.051	203.645.251	(2.345.724.800)
Trong đó						
<i>Công ty Constrexim Việt CZ (i)</i>	<i>862.400.000</i>	<i>-</i>	<i>(862.400.000)</i>	<i>862.400.000</i>	<i>-</i>	<i>(862.400.000)</i>
<i>Các cổ phiếu khác</i>	<i>1.686.970.051</i>	<i>203.645.251</i>	<i>(1.483.324.800)</i>	<i>1.686.970.051</i>	<i>203.645.251</i>	<i>(1.483.324.800)</i>

(i) Cổ phiếu của Công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa,  
quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09a- DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Theo phương pháp vốn chủ sở hữu
b) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	32.933.412.413	-	32.933.412.413	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đắc Tân Long	18.433.412.413	-	18.433.412.413	-
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	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	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng Đô	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	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	-
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 30/6/2022 với số tiền là 3.932.770.00 VND (tại ngày 31/12/2021 là 3.932.770.000 VND).



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa,  
quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09a- DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>c) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(*)</b>	<b>(10.373.515.620)</b>	<b>(*)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK C	2.765.700.000	(*)	(2.765.700.000)	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim	1.800.000.000	(*)	(1.800.000.000)	(*)
Đầu tư và xây lắp Cao tầng	1.500.000.000	(*)	(1.500.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	979.383.081	1.106.699.400	-	685.566.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 8 (i)	690.000.000	(*)	(690.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng	660.000.000	1.138.500.000	-	825.000.000
Phục Hưng Holdings (i)	625.000.000	(*)	(625.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	549.950.000	(*)	(549.950.000)	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim TM	500.000.000	(*)	(500.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	(*)	(500.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	450.000.000	(*)	(450.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	400.000.000	(*)	(400.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	320.000.000	(*)	(320.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	272.865.620	(*)	(272.865.620)	(*)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng				
<b>Tổng</b>	<b>12.012.898.701</b>	<b>(*)</b>	<b>(10.373.515.620)</b>	<b>(10.373.515.620)</b>

Trong giá trị ghi số các khoản đầu tư vào các đơn vị khác có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 30/6/2022 với số tiền là 6.907.400.000 VND (tại ngày 31/12/2021 là 6.907.400.000 VND)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09a- DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Thông tin về Tỷ lệ sở hữu vốn và Tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các Công ty con, Công ty liên kết (xem tại Thuyết minh 1.6).

Các giao dịch giữa Tổng Công ty và Công ty con, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.3.

(\*) Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường. Chế độ kế toán Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam cũng không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(i) Giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại sàn giao dịch HNX và HOSE tại ngày 30/6/2022.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.3 Phải thu của khách hàng**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>370.805.357.310</b>	<b>436.350.104.827</b>
Phải thu theo hợp đồng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	102.009.666.142	101.391.510.841
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	15.648.146.204	141.688.562.614
Phải thu do chuyển nhượng bất động sản	153.397.774.783	145.879.241.575
Các đối tượng khác	99.749.770.181	47.390.789.797
<b>Tổng</b>	<b>370.805.357.310</b>	<b>436.350.104.827</b>
<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>8.138.601.964</b>	<b>8.138.601.964</b>

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

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

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>	<b>281.806.520.102</b>	<b>211.809.417.012</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Constrexim số 16	14.217.553.004	14.217.553.004
Công ty TNHH NKB Archi Vietnam	14.434.900.000	2.000.000.000
Trả trước hoạt động khác	253.154.067.098	195.591.864.008
<b>Tổng</b>	<b>281.806.520.102</b>	<b>211.809.417.012</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan</b>	<b>19.239.305.539</b>	<b>19.239.305.539</b>

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.3)

**5.5 Các khoản phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>102.494.021.202</b>	<b>28.631.580.493</b>	<b>70.964.484.653</b>	<b>28.631.580.493</b>
Phải thu khác	102.494.021.202	28.631.580.493	70.964.484.653	28.631.580.493
<i>Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai</i>	29.209.453.292	28.631.580.493	29.209.453.292	28.631.580.493
<i>Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác</i>	41.625.031.361	-	41.625.031.361	-
<i>Các khoản khác</i>	31.659.536.549	-	130.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>6.450.141</b>	<b>-</b>	<b>6.450.141</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	6.450.141	-	3.000.000	-
Các khoản khác	-	-	3.450.141	-
<b>Tổng</b>	<b>102.500.471.343</b>	<b>28.631.580.493</b>	<b>70.970.934.794</b>	<b>28.631.580.493</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.6 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu</i>	<i>142.400.289.675</i>	<i>952.632.912</i>	<i>142.400.289.675</i>	<i>952.632.912</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	84.051.539.100	-	84.051.539.100	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.717.170.082	952.632.912	29.717.170.082	952.632.912
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	28.631.580.493	-	28.631.580.493	-
<b>Tổng</b>	<b>142.400.289.675</b>	<b>952.632.912</b>	<b>142.400.289.675</b>	<b>952.632.912</b>

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 141,45 tỷ đồng.

Tên Công ty	Quá hạn trên 3 năm VND
Công ty CP Constrexim Việt Séc	10.097.942.200
Công ty Xây dựng số 4 - Hà nội - VLCL kiểm tính	17.487.236.514
Các đối tượng khác	114.815.110.961
<b>Tổng</b>	<b>142.400.289.675</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.192.613.724	-	996.607.056	-
Công cụ, dụng cụ	1.468.955.790	-	1.484.825.349	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	173.140.894.528	-	180.534.941.875	-
Hàng hoá	111.289.236	-	100.011.500	-
<b>Tổng</b>	<b>175.913.753.278</b>	<b>-</b>	<b>183.116.385.780</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.8 Chi phí trả trước**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>666.968.898</b>	<b>907.664.175</b>
Chi phí bán hàng trả trước liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	137.203.088	137.203.088
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	397.282.924	397.282.924
Chi phí ngắn hạn khác	132.482.886	373.178.163
<b>Dài hạn</b>	<b>3.661.139.525</b>	<b>3.560.505.774</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.644.229.111	2.559.031.913
Chi phí trả trước khác	16.910.414	1.001.473.861
<b>Tổng</b>	<b>4.328.108.423</b>	<b>4.468.169.949</b>

**5.9 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2022
<b>Phải nộp</b>	<b>2.716.625.502</b>	<b>5.562.625.265</b>	<b>2.274.977.971</b>	<b>3.050.690.216</b>
Thuế giá trị gia tăng	366.372.404	4.123.166.121	814.781.288	721.174.657
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.439.161	26.934.945	25.181.204	3.192.902
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	1.504.997.491	-	100.948.107	1.404.049.384
Thuế thu nhập cá nhân	758.645.534	377.784.387	291.715.634	844.714.287
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.995	935.238.904	935.238.904	9.995
Các loại thuế khác	85.160.917	99.500.908	107.112.834	77.548.991
	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phải thu trong kỳ</b>	<b>Số đã thu trong kỳ</b>	<b>30/6/2022</b>
<b>Phải thu</b>	<b>3.561.178.374</b>	<b>3.357.948.084</b>	<b>2.708.535.046</b>	<b>4.210.591.412</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	2.953.582.580	2.120.560.790	2.590.122.769	2.484.020.601
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	354.098.932	1.219.923.124	100.948.107	1.473.073.949
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	17.464.170	17.464.170	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	253.496.862	-	-	253.496.862

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 bên liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế do đoàn thanh tra khác của Cục thuế Thành phố Hà Nội ký ngày 27/6/2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế Hà Nội ký ngày 25/10/2007. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY  
DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường  
Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09a -DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng
Số dư tại 01/01/2022	456.400.751.513	52.119.024.757	12.512.353.880	2.800.229.431	729.251.596	524.561.611.177
Tăng trong kỳ	-	761.500.000	-	136.363.636	212.170.115	1.110.033.751
Mua trong kỳ	-	761.500.000	-	136.363.636	212.170.115	1.110.033.751
Giảm trong kỳ	(139.819.480)	(66.227.272)	-	(634.573.328)	-	(840.620.080)
Thanh lý, nhượng bán	(139.819.480)	(66.227.272)	-	(634.573.328)	-	(840.620.080)
Số dư tại 30/6/2022	456.260.932.033	52.814.297.485	12.512.353.880	2.302.019.739	941.421.711	524.831.024.848

**GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ:**

Số dư tại 01/01/2022	62.749.074.309	7.951.543.422	8.948.569.742	808.585.602	729.251.596	81.187.024.671
Tăng trong kỳ	10.322.125.116	1.372.725.094	839.952.948	191.113.185	50.239.157	12.776.155.500
Khấu hao trong kỳ	10.322.125.116	1.372.725.094	839.952.948	191.113.185	50.239.157	12.776.155.500
Giảm trong kỳ	-	(66.227.272)	-	(634.573.328)	-	(700.800.600)
Thanh lý, nhượng bán	-	(66.227.272)	-	(634.573.328)	-	(700.800.600)
Số dư tại 30/6/2022	73.071.199.425	9.258.041.244	9.788.522.690	365.125.459	779.490.753	93.262.379.571
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Số dư tại 01/01/2022	393.651.677.204	44.167.481.335	3.563.784.138	1.991.643.829	-	443.374.586.506
Số dư tại 30/6/2022	383.189.732.608	43.556.256.241	2.723.831.190	1.936.894.280	161.930.958	431.568.645.277

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2022: 3.452.051.793 đồng (tại ngày 31/12/2021: 3.452.051.793 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	17.950.000.000	17.950.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Giảm khác	-	-
Số dư tại 30/6/2022	<u>17.950.000.000</u>	<u>17.950.000.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	3.873.616.787	3.873.616.787
Tăng trong kỳ	187.310.877	187.310.877
Khấu hao trong kỳ	187.310.877	187.310.877
Số dư tại 30/6/2022	<u>4.060.927.664</u>	<u>4.060.927.664</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2022	<u>14.076.383.213</u>	<u>14.076.383.213</u>
Số dư tại 30/6/2022	<u>13.889.072.336</u>	<u>13.889.072.336</u>

**5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số dư tại 01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư tại 30/06/2022
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	195.543.298.841	2.236.905.954	-	197.780.204.795
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	194.217.602.414	2.236.905.954	-	196.454.508.368
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị hao mòn lũy kế	31.883.673.771	3.740.824.554	-	35.624.498.325
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	30.557.977.344	3.740.824.554	-	34.298.801.898
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị còn lại	163.659.625.070	2.236.905.954	3.740.824.554	162.155.706.470
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	163.659.625.070	2.236.905.954	3.740.824.554	162.155.706.470

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty 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.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng cần được trình bày. Tuy nhiên, 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

(i) Bao gồm nhóm nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2022 là 4.570.322.383 VND (Tại ngày 31/12/2021 là 4.727.019.150 VND). Các tài sản này được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản của Tổng Công ty trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/8/2006 của UBND 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 đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Xem thêm Thuyết minh số 7.1 về cam kết của Tổng Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc này còn bao gồm các tầng tum, tầng hầm và sân 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 30/6/2022 là 5.506.884.200 VND (Tại ngày 31/12/2021 là 5.738.932.943 VND). Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 07/01/2013, Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

**5.13 Tài sản dở dang dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
Khu nghỉ dưỡng				
Champa Legend resort and spa	124.017.706.581	124.017.706.581	123.059.521.062	123.059.521.062
<b>Tổng</b>	<b>124.017.706.581</b>	<b>124.017.706.581</b>	<b>123.059.521.062</b>	<b>123.059.521.062</b>
			<b>30/6/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>				
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)			469.317.445.658	459.956.622.033
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)			81.579.709.642	80.319.245.572
Dự án Thủy điện La Ngâu			54.686.380.399	54.518.513.374
Dự án Sapa resort			53.884.013.475	53.956.740.748
Dự án TTTM Kim Thành			20.717.178.376	20.717.178.376
Dự án Oceanview			31.824.589.087	31.661.241.845
Các công trình khác			11.743.559.580	2.702.895.340
<b>Tổng</b>			<b>723.752.876.217</b>	<b>703.832.437.288</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.14 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>375.059.290.534</b>	<b>375.059.290.534</b>	<b>298.032.677.016</b>	<b>298.032.677.016</b>
Phải trả cho các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	131.186.596.543	131.186.596.543	139.985.152.947	139.985.152.947
<i>Công ty Cổ phần Constrexim Meco</i>	<i>35.890.939.830</i>	<i>35.890.939.830</i>	<i>33.912.692.794</i>	<i>33.912.692.794</i>
<i>Các nhà thầu khác</i>	<i>95.295.656.713</i>	<i>95.295.656.713</i>	<i>106.072.460.153</i>	<i>106.072.460.153</i>
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	55.927.736.433	55.927.736.433	77.110.930.327	77.110.930.327
Phải trả liên quan đến hoạt động đầu tư dự án	80.177.842.837	80.177.842.837	59.767.318.077	59.767.318.077
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San (xem thuyết minh số 7.1)</i>	<i>10.737.893.816</i>	<i>10.737.893.816</i>	<i>10.737.893.816</i>	<i>10.737.893.816</i>
<i>Các nhà thầu khác</i>	<i>69.439.949.021</i>	<i>69.439.949.021</i>	<i>49.029.424.261</i>	<i>49.029.424.261</i>
Đối tượng khác	107.767.114.721	107.767.114.721	21.169.275.665	21.169.275.665
<b>Tổng</b>	<b>375.059.290.534</b>	<b>375.059.290.534</b>	<b>298.032.677.016</b>	<b>298.032.677.016</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<b>18.912.987.289</b>	<b>18.912.987.289</b>	<b>18.912.987.289</b>	<b>18.912.987.289</b>

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

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>310.208.176.520</b>	<b>226.007.646.220</b>
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc KOSY (i)	100.000.000.000	-
Công trình thư viện tỉnh Nghệ An	44.360.948.261	15.999.217.117
Người mua ứng trước tiền mua căn hộ	151.142.184.950	55.313.389.832
Các hoạt động khác	14.705.043.309	154.695.039.271
<b>Tổng</b>	<b>310.208.176.520</b>	<b>226.007.646.220</b>
<i>Trong đó người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i> <i>Chi tiết tại thuyết minh 7.3</i>	<b>1.302.505.673</b>	<b>1.302.505.673</b>

(i) Khách hàng trả trước cho hoạt động đầu tư theo hợp đồng 01/HĐNT/2022/CTX-Kosy ngày 20/5/2022.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.16 Chi phí phải trả**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>254.771.239.526</b>	<b>243.311.705.872</b>
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.215.789.354	30.215.789.354
Chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng và chi phí bảo dưỡng trích trước cho Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	16.186.350.656	17.331.127.738
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
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tây Hồ Park View	34.706.241.284	35.255.377.052
Trích trước lãi vay phải trả Ông Trần Minh Sơn (i)	10.473.046.667	9.415.800.000
Trích trước chi phí quản lý, tư vấn của đơn vị quản lý vận hành Dự án Tây Hồ Park View	17.062.096.981	11.422.174.599
Trích trước chi phí khác	41.356.803.747	34.900.526.292
<b>Dài hạn</b>	<b>139.765.983.685</b>	<b>138.621.206.603</b>
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	20.545.799.375	19.356.548.543
Trợ cấp thôi việc phải trả	291.614.310	336.088.060
Trích trước chi phí khác (chi tiết TM 7.1)	118.928.570.000	118.928.570.000
<b>Tổng</b>	<b>394.537.223.211</b>	<b>381.932.912.475</b>

(i) Lãi vay quá hạn phải trả Ông Trần Minh Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016.

**5.17 Doanh thu chưa thực hiện**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.660.654.329</b>	<b>5.274.468.522</b>
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ	3.363.930.694	4.889.094.923
Doanh thu nhận trước về dịch vụ cho thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh	296.723.635	385.373.599
<b>Dài hạn</b>	<b>20.183.584.164</b>	<b>19.640.423.402</b>
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ của Dự án Pentstudio	20.183.584.164	19.640.423.402
<b>Tổng</b>	<b>23.844.238.493</b>	<b>24.914.891.924</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.18 Phải trả khác**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>130.413.415.562</b>	<b>155.549.012.874</b>
Kinh phí công đoàn	396.047.186	353.307.435
Bảo hiểm xã hội	219.907.859	403.194.130
Bảo hiểm y tế	103.990.462	77.132.212
Phải trả về cổ phần hóa (*)	15.958.968	648.812.713
Bảo hiểm thất nghiệp	65.981.252	60.021.752
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.296.203.745	452.473.750
Các khoản phải trả, phải nộp khác	128.315.326.090	153.554.070.882
<i>Phải trả cổ tức cho các cổ đông</i>	<i>2.224.348.757</i>	<i>2.224.348.757</i>
<i>Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê</i>	<i>5.449.471.447</i>	<i>5.231.471.447</i>
<i>Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngân</i>	<i>1.800.000.000</i>	<i>1.800.000.000</i>
<i>Kinh phí bảo trì căn hộ của dự án Tây Hồ Park View</i>	<i>15.738.042.049</i>	<i>14.427.141.048</i>
<i>Phải trả lãi tiền vay (i)</i>	<i>47.751.426.668</i>	<i>43.281.933.335</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>55.352.037.169</i>	<i>86.589.176.295</i>
<b>Tổng</b>	<b>130.413.415.562</b>	<b>155.549.012.874</b>

- (i) Phân loại lại khoản chi phí lãi vay phải trả từ khoản mục "Chi phí phải trả", khoản lãi vay trong hạn phải Ông Trần Minh Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016.

**5.19 Dự phòng phải trả**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>32.357.417.391</b>	<b>32.357.417.391</b>
Dự phòng chi phí bảo hành các căn hộ đã bán giao dự án Pentstudio	32.357.417.391	32.357.417.391
<b>Tổng</b>	<b>32.357.417.391</b>	<b>32.357.417.391</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy,  
thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09a – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	Phát sinh trong kỳ				Số có khả năng trả nợ
	30/6/2022	01/01/2022		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Trần Minh Sơn (1)	188.594.893.073	-	26.120.480.560	214.715.373.633	214.715.373.633
Công ty Cổ phần Dầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long (2)	148.160.000.000	-	-	148.160.000.000	148.160.000.000
Các đối tượng khác	40.048.893.073	-	26.120.480.560	66.169.373.633	66.169.373.633
<b>Tổng</b>	386.000.000	-	-	386.000.000	386.000.000
<b>Tổng</b>	188.594.893.073	-	26.120.480.560	214.715.373.633	214.715.373.633
<b>Trong đó vay các bên liên quan</b>	40.048.893.073	-	26.120.480.560	66.169.373.633	66.169.373.633

(Chỉ tiết tại thuyết minh 7.3)

**Thông tin cho khoản vay ngắn hạn:**

- Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016. Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân phần vốn vay đầu tiên. Lãi suất vay được ấn định là 6%/năm và không thay đổi trong suốt thời hạn vay. Tại ngày 30/06/2022, 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.
- Hợp đồng cho vay số 01/2016/HĐCV/TL-CTX ngày 01/01/2016. Số tiền cho vay chi tiết theo từng đề nghị vay vốn hoặc giấy nhận nợ. Lãi suất và thời hạn vay theo hợp đồng vay. Hình thức đảm bảo: Tin chấp.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.21 Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	789.072.760.000	104.636.382	182.698.182.248	13.660.900.662	985.536.479.292
Tăng trong năm	-	-	-	67.793.207	67.793.207
Lãi trong năm trước	-	-	-	67.793.207	67.793.207
Giảm trong năm	-	-	(8.614.959.517)	-	(8.614.959.517)
Lỗ trong năm trước	-	-	(8.614.959.517)	-	(8.614.959.517)
Số dư tại 31/12/2021	789.072.760.000	104.636.382	174.083.222.731	13.728.693.869	976.989.312.982
Số dư tại 01/01/2022	789.072.760.000	104.636.382	174.083.222.731	13.728.693.869	976.989.312.982
Tăng trong kỳ	-	-	1.327.686.737	-	1.327.686.737
Lãi trong kỳ	-	-	1.327.686.737	-	1.327.686.737
Giảm trong kỳ	-	-	-	(404.384.998)	(404.384.998)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(404.384.998)	(404.384.998)
Số dư tại 30/6/2022	789.072.760.000	104.636.382	175.410.909.468	13.324.308.871	977.912.614.721

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.21. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	30/6/2022 VND	01/01/2022 VND
Vốn góp của cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000
<b>Tổng</b>	<b>789.072.760.000</b>	<b>789.072.760.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	789.072.760.000	789.072.760.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	789.072.760.000	789.072.760.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d) Cổ phiếu**

	30/6/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.268.797.132	13.415.679.035
Doanh thu kinh doanh bất động sản	26.607.011.713	23.066.324.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	33.796.647.639	23.054.940.692
Doanh thu khác	5.335.716.753	5.384.073.011
<b>Tổng</b>	<b>69.008.173.237</b>	<b>64.921.016.739</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.599.302.658	13.556.220.945
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	13.036.368.154	20.119.021.553
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	34.871.242.513	33.893.579.893
Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án Khu đô thị mới Yên Hòa và dự án PVI theo quyết toán	-	568.893.645
Giá vốn khác	3.356.409.999	5.882.160.925
<b>Tổng</b>	<b>52.863.323.324</b>	<b>74.019.876.961</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	83.309.763	830.820.173
<b>Tổng</b>	<b>83.309.763</b>	<b>830.820.173</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	775.545	-
<b>Tổng</b>	<b>775.545</b>	<b>-</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>12.797.258.417</b>	<b>12.595.152.333</b>
Chi phí nhân viên	9.404.229.825	4.130.494.688
Chi phí khấu hao TSCĐ	302.415.365	4.861.357.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.249.453.511	2.359.584.295
Chi phí bằng tiền khác	1.841.159.716	1.243.715.608
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2.396.632.755</b>	<b>1.983.695.206</b>
Chi phí nhân viên	1.006.981.745	180.398.288
Chi phí dự phòng bảo hành bán căn hộ	-	915.866.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	622.011.038	394.107.081
Chi phí khác bằng tiền	767.639.972	493.323.347
<b>Tổng</b>	<b>15.193.891.172</b>	<b>14.578.847.539</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**6.6 Thu nhập khác, Chi phí khác**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	164.719.719	11.852.954
<b>Tổng</b>	<b>164.719.719</b>	<b>11.852.954</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản bị phạt hợp đồng	-	2.032.986.557
Nộp tiền phạt chậm nộp thuế	28.057.359	-
Chi phí khác	246.853.580	2.329.000.650
<b>Tổng</b>	<b>274.910.939</b>	<b>4.361.987.207</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(110.191.220)</b>	<b>(4.350.134.253)</b>

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	4.415.361.144
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>4.415.361.144</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>923.301.739</b>	<b>(31.612.382.985)</b>
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	1.327.686.737	(31.612.358.108)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(404.384.998)	(24.877)
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát không chuyên trách (i)	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)</b>	<b>1.327.686.737</b>	<b>(31.612.358.108)</b>
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu)	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	78.907.276	78.907.276
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>16,83</b>	<b>(400,63)</b>

(i) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Tổng Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	181.081.206	4.735.236.512
Chi phí nhân công	11.842.078.339	6.967.448.289
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.146.226.441	4.861.357.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.134.067.023	8.095.202.460
Chi phí khác bằng tiền	5.085.565.743	19.021.754.275
<b>Tổng</b>	<b>44.389.018.752</b>	<b>43.680.999.278</b>

## **7. THÔNG TIN KHÁC**

### **7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng**

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

Theo Công văn số 985/UB-NNĐC do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, diện tích tầng 1 các tòa cao tầng trong khu đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thống nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

#### **Cam kết thuê hoạt động**

Tổng Công ty đang thuê một số lô đất tại quận Cầu Giấy, Hà Nội theo hợp đồng ký năm 2016 để tái đầu tư các dự án Bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm. Các khoản tiền thuê đất ước tính phải trả trong tương lai của Tổng Công ty vào cuối năm.

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

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.12, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản của Tổng Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

#### **Nợ tiềm tàng liên quan đến khoản nợ Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San**

Các khoản dự phòng phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San, được trình bày tại Thuyết minh số 5.16 có kỳ hạn thanh toán thành một số đợt với khoản phải trả cuối cùng có kỳ hạn trả không muộn hơn 30/12/2017. 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **7.2 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Theo Bản án số 419/2022/DSPS ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Quyết định số 413/QĐ-CCTHADS ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội v/v: (i) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Minh Sơn về việc tranh chấp Hợp đồng tài sản với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam; (ii) Buộc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam phải thanh toán trả Ông Trần Minh Sơn số tiền 199.101.107.533 đồng (bao gồm số tiền nợ gốc 148.160.000.000 đồng và 50.941.107.533 đồng tiền lãi tính đến ngày 30/12/2021).

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng năm 2022 cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022.

### **7.3 Thông tin về các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH CTX số 1	Công ty con
Công ty TNHH Apas Hospitality	Công ty con
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con
Công ty CP Địa ốc Sum Lâm	Công ty con
Công ty CP Thủy điện La Ngâu	Công ty con
Công ty CP Ocean View Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con
Công ty TNHH CTX Số 2	Công ty con
Công ty CP Constrexim Đức Tân Long	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết
Công ty CP xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát tham gia điều hành quản lý Tổng Công ty trong kỳ (chi tiết tại báo cáo Ban Tổng giám đốc trang 2 - 3 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ) và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

Trong năm, Tổng Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Bên liên quan		Tính chất giao dịch	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		<b>Thù lao</b>	<b>102.000.000</b>	<b>102.000.000</b>
Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	Thù lao	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Hưng	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Trần Khanh	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Lý Quốc Hùng	Ủy viên	Thù lao	18.000.000	18.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>		<b>Thù lao</b>	<b>30.000.000</b>	<b>30.000.000</b>
Lý Văn Khá	Trưởng BKS	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Trần Anh Tú	Thành viên BKS	Thù lao	6.000.000	6.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS	Thù lao	6.000.000	6.000.000
<b>Ban Giám đốc</b>		<b>Lương</b>	<b>471.000.000</b>	<b>471.000.000</b>
Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Lương	180.500.000	180.500.000
Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	170.000.000	170.000.000
Đỗ Tường Hải	Phó Tổng Giám đốc	Lương	30.000.000	30.000.000
Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc	Lương	90.500.000	90.500.000
<b>Tổng</b>			<b>603.000.000</b>	<b>603.000.000</b>

**b. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND
<b>Chi phí lãi vay</b>			<b>2.565.646.184</b>	<b>5.690.994.768</b>
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Chi phí lãi vay	2.565.646.184	5.690.994.768

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**c. Số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/6/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>9.711.137.431</b>	<b>9.193.403.716</b>
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	26.876.159	26.876.159
Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	7.219.076.093	7.219.076.093
Công ty CP Đức Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng xây dựng	892.649.712	892.649.712
Bên liên quan khác			1.572.535.467	1.054.801.752
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/6/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Trả trước cho người bán</b>			<b>19.239.305.539</b>	<b>19.239.305.539</b>
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	86.506.389	86.506.389
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	4.693.097.282	4.693.097.282
Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	557.758.267	557.758.267
Công ty CP Đức Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.184.129.711	5.184.129.711

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**c. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/6/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải trả người bán</b>			<b>18.912.987.289</b>	<b>18.912.987.289</b>
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	10.058.328.128	10.058.328.128
Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	661.275.244	661.275.244
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	818.336.344	818.336.344
Công ty CP đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	19.970.000	19.970.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.840.140.177	1.840.140.177
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.253.826.095	1.253.826.095
		<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>30/6/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>			<b>1.302.505.673</b>	<b>1.302.505.673</b>
Công ty CP XL và SX cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.302.505.673	1.302.505.673
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			<b>1.097.229.947</b>	<b>2.411.103.203</b>
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay	1.097.229.947	2.411.103.203
<b>Vay và nợ</b>			<b>40.048.893.073</b>	<b>66.169.373.633</b>
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Đi vay	40.048.893.073	66.169.373.633

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
 Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy,  
 thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN/HN  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

**7.4 Báo cáo bộ phận**

Tổng Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Chuyển nhượng bất động sản, Hợp đồng xây dựng, Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày và Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác. Đây là các bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và ti suất sinh lời của Tổng Công ty và các Công ty con bị tác động chủ yếu bởi các khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các Công ty con cung cấp.

Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

*Đơn vị tính: VND*

	Xây lắp và hoạt động khác	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Hoạt động dịch vụ lưu trú, dịch vụ khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng
<b>DOANH THU</b>					
Tổng doanh thu	13.199.835.415	36.482.003.036	15.378.436.199	(139.257.911)	64.921.016.739
Giảm trừ doanh thu					-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>13.199.835.415</b>	<b>36.482.003.036</b>	<b>15.378.436.199</b>	<b>(139.257.911)</b>	<b>64.921.016.739</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>					
Kết quả bộ phận	(6.256.102.629)	(6.617.664.776)	(10.695.954.596)	(107.985.760)	(23.677.707.761)
Lãi tiền gửi	830.820.173	-	-	-	830.820.173
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD					(4.350.134.253)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(4.415.361.144)	-	-	(4.415.361.144)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>					<b>(31.612.382.985)</b>



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy,  
thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

**Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

*Đơn vị tính: VND*

DOANH THU	Xây lắp và hoạt động khác	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Hoạt động dịch vụ lưu trú, dịch vụ khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng
Tổng doanh thu	9.822.175.244	26.607.011.713	41.642.986.452	(9.064.000.172)	69.008.173.237
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>9.822.175.244</b>	<b>26.607.011.713</b>	<b>41.642.986.452</b>	<b>(9.064.000.172)</b>	<b>69.008.173.237</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>					
Kết quả bộ phận	361.683.122	7.712.438.343	(8.123.420.637)	1.000.257.913	950.958.741
Lãi tiền gửi	83.309.763	-	-	-	83.309.763
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(775.545)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD	-	-	-	-	(110.191.220)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>					<b>923.301.739</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**7.5 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT. Báo cáo này chưa được Đại hội đồng cổ đông thường niên của Tổng Công ty thông qua trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 29 tháng 7 năm 2022.

Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập/Kế toán trưởng

**Đỗ Quốc Việt**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Trưởng phòng Tài chính kế toán



**Hoàng Thị Hương Lan**

