

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 140/CV-CTX-TKTCT

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ 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 kiểm toán bán niên năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. 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 Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
- Email:..... Website: <https://www.ctx.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố

- Báo cáo tài chính kiểm toán bán niên năm 2025
 - ☒ 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 kiểm toán bán niên năm 2025)

☐ 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 kiểm toán bán niên năm 2025):

☐ 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

Văn 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

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/08/2025 tại đường dẫn: <https://www.ctx.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm:
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 giữa niên độ đã được soát xét năm 2025.
- BCTC Công ty Mẹ giữa niên độ đã được soát xét năm 2025.
- Giải trình chênh lệch LNST trên BCTC giữa niên độ đã được soát xét năm 2025.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT



Trần Anh Hải



Số: **HH** /CV-CTX-TKTCT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên báo cáo bán niên so với cùng kỳ năm trước

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. 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, Nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, Hà Nội
 - Điện thoại: (024) 6281.2000- Fax: (024) 3782.0176 - Email: info@ctx.vn
2. Người được ủy quyền công bố thông tin: Ông Trần Anh Hải
3. Nội dung thông tin công bố:

3.1 Báo cáo tài chính bán niên riêng năm 2025:

Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả kinh doanh thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Lợi nhuận sau thuế kỳ này tăng 10,93% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do kỳ này doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 78,03% và doanh nghiệp hoàn nhập trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con dẫn tới chi phí tài chính giảm 89,61% so với cùng kỳ năm trước.

3.2 Báo cáo tài chính bán niên Hợp nhất năm 2025:

Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Lợi nhuận sau thuế kỳ này giảm 76,46% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do: kỳ này chi phí giá vốn hàng bán tăng 37,51% so với cùng kỳ mặc dù Doanh thu bán hàng tăng 20,4%, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm tương ứng 42,24% và 8% so với cùng kỳ năm trước.

4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 27/08/2025 tại đường dẫn: <https://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 kính gửi;
- Lưu: VT, TKTCT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT****TRẦN ANH HẢI**

GIẤY ỦY QUYỀN**Căn cứ:**

- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 2017/NĐCTX-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2017.
- Quyết định số 20/2020/QĐ-CTX-TCNS ngày 12 tháng 06 năm 2020 về việc bổ nhiệm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán.

1. Người ủy quyền:

- Ông : **Phan Minh Tuấn**
- Thẻ căn cước công dân số: 001073010806 do Cục cảnh sát ĐKQLCT và DLQG về dân cư cấp ngày 15/09/2016.
- Chức vụ : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
- Là người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (CTX Holdings).

2. Người được ủy quyền:

- Bà : **Hoàng Thị Hương Lan**
- Số CMTND : 013505021 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2012
- Chức vụ : Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

3. Nội dung ủy quyền:

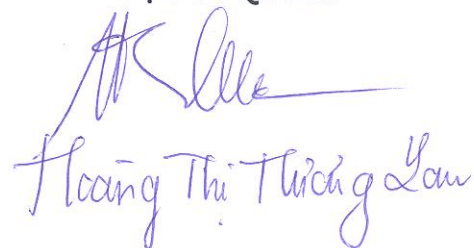
- Ông Phan Minh Tuấn, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc ủy quyền cho bà Hoàng Thị Hương Lan, trưởng phòng Tài chính - Kế toán thay mặt cho Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ký: Bộ báo cáo tài chính văn phòng và hợp nhất năm, bán niên, quý của Tổng Công ty CTX Holdings (báo cáo tự lập và báo cáo kiểm toán) theo qui định của pháp luật.
- Người được ủy quyền nêu trên chỉ được thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của Tổng công ty CTX Holdings và chịu hoàn toàn trước pháp luật và Tổng công ty CTX Holdings về những công việc trong phạm vi được ủy quyền.

4. Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi công việc theo nội dung ủy quyền được hoàn thành hoặc có văn bản khác thay thế văn bản này./.

NGƯỜI ỦY QUYỀN

**TỔNG GIÁM ĐỐC
PHAN MINH TUẤN**

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

Hoàng Thị Hương Lan

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2 - 3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

4 - 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ

6 - 7

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ

8

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

9

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

10 - 45



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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét.

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 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 - 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 niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX. Ngày 29/11/2023, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội có Thông báo số 5088/TB-SGDHN về việc hủy bỏ Niêm yết bắt buộc cổ phiếu CTX của Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam: Số lượng cổ phiếu hủy niêm yết là 78.907.276 cổ phiếu; Thời gian hủy niêm yết là ngày 12/12/2023 và thực hiện giao dịch trên sàn UpCOM kể từ ngày 26/12/2023 theo Thông báo số 5430/TB-SGDHN của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ký ngày 19/12/2023.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 2 tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường 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
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 11/8/2025)
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Hải Bình	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- 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 riêng giữa niên độ để Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng 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 riêng giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Thị Hương Lan
Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 01/GUQ-CTX-VP ngày 21/01/2025)
Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Số: 368/2025/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 26/8/2025, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.

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 riêng 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty 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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính 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, 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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đến Thuyết minh số 5.10 của Báo cáo tài chính riêng 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. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB-NNĐC 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 quyết 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 do Đại hội đồng cổ đông không thông qua.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		767.036.806.376	765.547.109.788
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	8.055.857.322	67.771.919.555
1. Tiền	111		8.055.857.322	67.771.919.555
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	156.981.202	131.970.051
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.549.370.051	2.549.370.051
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.392.388.849)	(2.417.400.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		634.788.089.481	669.800.758.226
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	227.115.763.638	234.047.734.910
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	182.003.182.429	165.797.964.718
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	382.019.874.801	426.305.789.985
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(156.350.731.387)	(156.350.731.387)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	115.827.566.919	26.086.585.769
1. Hàng tồn kho	141		115.827.566.919	26.086.585.769
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.208.311.452	1.755.876.187
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	145.792.950	132.424.220
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.637.830.620	198.712.436
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.8	1.424.687.882	1.424.739.531
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		6.210.670.498.501	1.287.796.355.632
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.450.141	3.450.141
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	3.450.141	3.450.141
II. Tài sản cố định	220		955.231.646	1.036.127.330
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	955.231.646	1.036.127.330
- Nguyên giá	222		7.814.560.485	7.814.560.485
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.859.328.839)	(6.778.433.155)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	9.959.772.898	10.622.802.556
1. Nguyên giá	231		34.003.079.625	34.003.079.625
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.043.306.727)	(23.380.277.069)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.466.858.023.636	548.995.796.205
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	5.466.858.023.636	548.995.796.205
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	732.535.999.139	726.808.199.099
1. Đầu tư vào công ty con	251		771.173.899.998	771.173.899.998
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		32.933.412.413	32.933.412.413
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.012.898.701	12.012.898.701
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(83.584.211.973)	(89.312.012.013)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		358.021.041	329.980.301
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	358.021.041	329.980.301
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		6.977.707.304.877	2.053.343.465.420

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		5.926.923.966.235	1.005.168.261.135
I. Nợ ngắn hạn	310		5.783.983.864.461	863.539.185.189
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	163.986.295.262	158.981.820.222
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	28.725.159.059	28.725.159.059
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	2.202.425.092	266.264.302
4. Phải trả người lao động	314		1.390.418.348	754.032.793
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	192.885.116.004	193.369.740.674
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	5.246.634.450.696	333.282.168.139
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	148.160.000.000	148.160.000.000
II. Nợ dài hạn	330		142.940.101.774	141.629.075.946
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.15	142.940.101.774	141.629.075.946
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.050.783.338.642	1.048.175.204.285
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	1.050.783.338.642	1.048.175.204.285
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
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		261.710.578.642	259.102.444.285
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		259.102.444.285	258.395.916.488
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.608.134.357	706.527.797
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		6.977.707.304.877	2.053.343.465.420

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

T.UQ Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc




Hoàng Thị Hương Lan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	12.100.318.053	6.796.705.303
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		12.100.318.053	6.796.705.303
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	7.779.278.729	3.664.933.264
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		4.321.039.324	3.131.772.039
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	39.385.069	1.234.047.631
7. Chi phí tài chính	22	6.4	(5.752.811.191)	(3.034.099.291)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.730.461.743	4.390.112.572
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.382.773.841	3.009.806.389
11. Thu nhập khác	31	6.6	236.000.000	15.000.000
12. Chi phí khác	32	6.6	334.084.715	71.758.507
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(98.084.715)	(56.758.507)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		3.284.689.126	2.953.047.882
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	676.554.769	601.961.278
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		2.608.134.357	2.351.086.604

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

**T.UQ Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc**




Hoàng Thị Hương Lan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.284.689.126	2.953.047.882
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BDS đầu tư	02		743.925.342	743.925.342
- Các khoản dự phòng	03		(5.752.811.191)	(3.034.099.291)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.385.069)	(1.234.047.631)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.763.581.792)	(571.173.698)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.573.602.210	(33.561.509.017)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(89.740.981.150)	(484.297.128)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4.972.221.578.008	(17.475.591.988)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(41.409.470)	127.453.821
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(201.320.144)	(70.297.301)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.909.047.887.662	(52.035.415.311)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.968.803.334.964)	(700.090.698)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	45.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		39.385.069	1.651.485.987
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.968.763.949.895)	45.951.395.289
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(59.716.062.233)	(6.084.020.022)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	67.771.919.555	73.110.038.293
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	8.055.857.322	67.026.018.271

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

T.Ư.Q Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc




Hoàng Thị Hương Lan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 - 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 niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX. Ngày 29/11/2023, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội có Thông báo số 5088/TB-SGDHN về việc hủy bỏ Niêm yết bắt buộc cổ phiếu CTX của Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam: Số lượng cổ phiếu hủy niêm yết là 78.907.276 cổ phiếu; Thời gian hủy niêm yết là ngày 12/12/2023 và thực hiện giao dịch trên sàn UpCOM kể từ ngày 26/12/2023 theo Thông báo số 5430/TB-SGDHN của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ký ngày 19/12/2023.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2025 là 53 người (tại ngày 31/12/2024 là 47 người).

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 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2025, Tổng Công ty có các Công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các đơn vị trực thuộc:

<u>Tên Chi nhánh</u>	<u>Địa chỉ</u>
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng
2. Trung tâm Kinh doanh Thương mại - Dịch vụ Constrexim TS - Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các Công ty con, Công ty liên kết:

	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty con				
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
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	94%	94%	94%	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
Công ty liên doanh liên kết				
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.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng 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 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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.

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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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 riêng giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, không bao gồm số liệu của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Tổng Công ty trong kỳ.

Báo cáo tài chính riêng 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.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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.

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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 đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 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 con, góp vốn liên doanh, 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 năm tài chính.

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.

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. Thời gian khấu hao 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 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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. Thời gian khấu hao 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 là 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.

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, phải trả nội bộ 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 doanh, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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 riêng 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 riêng khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

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.

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 cho thuê tài sản...

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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ riêng;
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

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 năm tài chính.
- 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.

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 kỳ 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 năm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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 năm 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.

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 không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	80.457.004	1.401.381.230
Tiền gửi ngân hàng	7.975.400.318	66.370.538.325
Tổng	8.055.857.322	67.771.919.555

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (ii)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (ii)	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	2.549.370.051	157.714.051	(2.392.388.849)	2.549.370.051	132.730.550	(2.417.400.000)
Trong đó:						
Cổ phiếu Công ty CP Constrexim Việt CZ (i)	862.400.000		(862.400.000)	862.400.000		(862.400.000)
- CTCP Phát triển Công trình Viễn thông	390.000.000	156.011.151	(233.988.849)	390.000.000	131.000.000	(259.000.000)
- Ngân hàng TMCP Đông Á	1.296.000.000	-	(1.296.000.000)	1.296.000.000	-	(1.296.000.000)
- CTCP Tập đoàn Hòa Phát	170.051	158.900	-	170.051	186.550	-
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	800.000	1.544.000	-	800.000	1.544.000	-
Tổng	2.549.370.051	157.714.051	(2.392.388.849)	2.549.370.051	132.730.550	(2.417.400.000)

- (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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	227.115.763.638	234.047.734.910
Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	96.537.187.370	97.798.287.928
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	61.087.325.907	71.234.181.674
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Inochina	59.367.413.073	66.008.750.857
+ Các đối tượng khác	1.719.912.834	5.225.430.817
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	69.491.250.361	65.015.265.308
Tổng	227.115.763.638	234.047.734.910
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2</i>	<i>87.567.314.827</i>	<i>89.034.996.886</i>

(*) 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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Constrexim số 16	15.129.767.017	15.129.767.017
Công ty TNHH NKB Archi VIETNAM	6.434.900.000	6.434.900.000
Công ty TNHH CTX Số 1	39.806.280.143	39.806.280.143
Các nhà cung cấp khác	120.632.235.269	104.427.017.558
Tổng	182.003.182.429	165.797.964.718
<i>Trong đó trả trước các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2</i>	<i>59.066.734.334</i>	<i>59.066.734.334</i>

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.5 Các khoản phải thu khác

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu khác	382.019.874.801	(25.981.741.545)	426.305.789.985	(25.981.741.545)
	358.244.270.843	(25.981.741.545)	402.491.139.983	(25.981.741.545)
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án bất động sản	62.615.682.100	(25.981.741.545)	63.442.261.065	(25.981.741.545)
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Phải thu Công ty con khác	12.602.308.986	-	18.631.261.144	-
Công ty cổ phần Đầu tư INDOCHINA (i)	271.487.157.604	-	309.937.157.604	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm (ii)	10.270.446.507	-	9.480.460.170	-
Phải thu khác	268.675.646	-	-	-
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	23.775.603.958	-	23.814.650.002	-
Dài hạn	3.450.141	-	3.450.141	-
Ký cược, ký quỹ	3.450.141	-	3.450.141	-
Tổng	382.023.324.942	(25.981.741.545)	426.309.240.126	(25.981.741.545)

*Trong đó phải thu các bên liên quan trình bày tại
Thuyết minh 7.2*

- (i): Căn cứ vào Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty cổ phần Đầu tư INDOCHINA số 05/HTKD/CTX-IC ngày 20/12/2023.
- (ii): Căn cứ vào Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần địa ốc Sum Lâm số 04/HTKD/CTX-SL ngày 20/12/2023.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.6 Nợ xấu

30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Các khoản phải thu ngắn hạn khác

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 156,3 tỷ đồng.

156.350.731.387	-	156.350.731.387	-
101.722.052.672	-	101.722.052.672	-
28.646.937.170	-	28.646.937.170	-
25.981.741.545	-	25.981.741.545	-

5.7 Hàng tồn kho

30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
115.827.566.919	-	26.086.585.769	-
115.827.566.919	-	26.086.585.769	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Tổng

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.8 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nướcĐơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	266.264.302	4.994.765.500.800	4.992.829.340.010	2.202.425.092
Thuế giá trị gia tăng	5.296.434	-	-	5.296.434
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.941.770	680.635.509	201.320.144	674.257.135
<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>194.941.770</i>	<i>676.554.769</i>	<i>197.239.404</i>	<i>674.257.135</i>
<i>Truy nộp thuế các năm trước</i>		<i>4.080.740</i>	<i>4.080.740</i>	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	66.026.098	3.000.000	3.000.000	66.026.098
Thuế nhà đất, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	-	4.994.048.036.344	4.992.591.190.919	1.456.845.425
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	33.828.947	33.828.947	-
	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.424.739.531	418.289.572	418.237.923	1.424.687.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.411.347.052	-	-	1.411.347.052
Thuế thu nhập cá nhân	11.551.600	418.237.923	418.237.923	11.551.600
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.840.879	51.649	-	1.789.230

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 trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư				
Nguyên giá	34.003.079.625	-	-	34.003.079.625
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	32.677.383.198	-	-	32.677.383.198
- Tài sản khác	1.325.696.427			1.325.696.427
Giá trị hao mòn lũy kế	23.380.277.069	663.029.658	-	24.043.306.727
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	22.054.580.642	663.029.658	-	22.717.610.300
- Tài sản khác	1.325.696.427		-	1.325.696.427
Giá trị còn lại	10.622.802.556	(663.029.658)	-	9.959.772.898
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	10.622.802.556	(663.029.658)	-	9.959.772.898

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 năm tài chính 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 riêng.

(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 30/6/2025 là 3.630.141.778 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 3.786.838.545 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 31/08/2006 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 7.2 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 30/6/2025 là 3.473.095.489 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 4.346.640.490 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.

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

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn		
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	5.381.669.542.886	464.492.561.593
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	85.172.232.915	84.503.234.612
Dự án nhà ở Nam Hồng	16.247.835	-
Tổng	5.466.858.023.636	548.995.796.205

5.12 Chi phí trả trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	145.792.950	132.424.220
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	145.792.950	132.424.220
Dài hạn	358.021.041	329.980.301
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	358.021.041	329.980.301
Tổng	503.813.991	462.404.521

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.14 Người mua trả tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Người mua ứng cho các công trình xây lắp:	23.920.629.890	23.920.629.890
<i>BQL dự án đầu tư xây dựng trụ sở Bộ Ngoại Giao</i>	<i>1.339.112.346</i>	<i>1.339.112.346</i>
<i>Sở Văn hóa Thể thao Du lịch tỉnh Nghệ An</i>	<i>15.999.217.117</i>	<i>15.999.217.117</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>6.582.300.427</i>	<i>6.582.300.427</i>
Các đối tượng khác	4.804.529.169	4.804.529.169
Tổng	28.725.159.059	28.725.159.059
<i>Trong đó người mua trả tiền trước là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2</i>	<i>3.154.776.002</i>	<i>3.154.776.002</i>

5.15 Chi phí phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	192.885.116.004	193.369.740.674
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án tòa nhà Trung tâm thương mại và dịch vụ D28	104.371.163.237	104.371.163.237
Chi phí xây dựng trích trước cho dự án Tây Hồ Park view	27.894.925.639	27.894.925.639
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	26.393.006.926	26.393.006.926
Chi phí trích trước Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	10.977.606.591	10.977.606.591
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	11.350.219.088	11.350.219.088
CP trích trước cho công trình FPT Tower	2.543.018.577	2.543.018.577
Chi phí khác	9.355.175.946	9.839.800.616
Dài hạn	142.940.101.774	141.629.075.946
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	23.719.917.464	22.408.891.636
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
Khoản phải trả Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1) (TM7.1)	118.928.570.000	118.928.570.000
Tổng	335.825.217.778	334.998.816.620

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

a. Vay	30/6/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	148.160.000.000	148.160.000.000	-	-	148.160.000.000	148.160.000.000
Trần Minh Sơn (1)	148.160.000.000	148.160.000.000	-	-	148.160.000.000	148.160.000.000
Tổng	148.160.000.000	148.160.000.000	-	-	148.160.000.000	148.160.000.000

Thông tin cho khoản vay ngắn hạn:

- (1) 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. Hai bên đã thống nhất theo Biên bản thỏa thuận, Tổng công ty không phải trả bất kỳ khoản lãi, phạt hay bất kỳ nghĩa vụ nào khác và được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm/nghĩa vụ theo Quyết định 419/2022/DS-PT ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.17 Phải trả khác

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	5.246.634.450.696	333.282.168.139
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.964.381.338.000	-
Công ty cổ phần Xây dựng, Đầu tư Bất động sản Việt Minh Hoàng (Tiền đặt cọc chuyển nhượng dự án A1- Cầu Giấy) (i)	4.964.381.338.000	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	282.253.112.696	333.282.168.139
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP	5.231.471.447	5.231.471.447
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.155.149.757	2.155.149.757
Tiền đặt cọc để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Phải trả lãi tiền vay	-	50.941.107.533
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu (ii)	45.953.921.964	46.136.215.824
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L (iii)	190.534.011.965	191.544.048.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.578.557.563	35.474.174.768
Tổng	5.246.634.450.696	333.282.168.139
Trong đó phải trả khác là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2	266.121.162.305	265.931.395.264

(i) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 01/2025/TTĐC/VMH-CTX ngày 19/5/2025 giữa Công ty cổ phần Xây dựng, Đầu tư bất động sản Việt Minh Hoàng với Tổng Công ty. Công ty cổ phần Xây dựng, Đầu tư bất động sản Việt Minh Hoàng đặt cọc để nhận chuyển nhượng dự án. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản số 01/2025/CNDA/CTX-VMH ngày 23/7/2025 chuyển nhượng dự án xây dựng tổ hợp công trình Trung tâm thương mại, căn hộ và văn phòng tại địa điểm Lô đất ký hiệu A1-2 phần còn lại của Khu đô thị mới Cầu Giấy, Hà Nội.

(ii) Căn cứ vào Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty số 02/HTKD/LN-CTX ngày 20/12/2023.

(iii) Căn cứ vào Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty số 01/HTKD/CTL-CTX ngày 20/12/2023.

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	789.072.760.000	258.395.916.488	1.047.468.676.488
Lãi trong năm trước	-	706.527.797	706.527.797
Số dư tại 31/12/2024	789.072.760.000	259.102.444.285	1.048.175.204.285
Số dư tại 01/01/2025	789.072.760.000	259.102.444.285	1.048.175.204.285
Lãi trong kỳ này	-	2.608.134.357	2.608.134.357
Số dư tại 30/6/2025	789.072.760.000	261.710.578.642	1.050.783.338.642

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của các cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000
Tổng	789.072.760.000	789.072.760.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	789.072.760.000	789.072.760.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	789.072.760.000	789.072.760.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
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/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu cho thuê nhà	4.250.000.000	3.500.000.000
Doanh thu quản lý dự án	6.954.380.783	3.296.705.303
Doanh thu khác	895.937.270	-
Tổng	12.100.318.053	6.796.705.303

*Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan trình bày
tại Thuyết minh 7.2*

11.673.308.885 6.751.510.075

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn cho thuê nhà	663.029.658	663.029.658
Giá vốn quản lý dự án	6.301.760.644	3.001.903.606
Giá vốn khác	814.488.427	-
Tổng	7.779.278.729	3.664.933.264

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	39.385.069	1.188.557.731
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	45.489.900
Tổng	39.385.069	1.234.047.631

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Dự phòng tổn thất đầu tư	(5.752.811.191)	(3.034.099.291)
Tổng	(5.752.811.191)	(3.034.099.291)

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.730.461.743	4.390.112.572
Chi phí nhân viên quản lý	2.832.160.000	2.435.869.930
Chi phí đồ dùng văn phòng	198.992.260	206.813.678
Chi phí khấu hao TSCĐ	80.895.684	80.895.684
Thuế phí và lệ phí	1.456.897.074	1.456.897.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.114.647.849	196.854.285
Chi phí bằng tiền khác	46.868.876	12.781.922
Tổng	6.730.461.743	4.390.112.572

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	236.000.000	15.000.000
Tổng	236.000.000	15.000.000
Chi phí khác		
Chi phí nộp phạt vi phạm hành chính	36.500.000	-
Chi phí không được trừ	61.584.715	-
Chi phí khác	236.000.000	71.758.507
Tổng	334.084.715	71.758.507
Thu nhập khác/chi phí khác (thuận)	(98.084.715)	(56.758.507)

*Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan
trình bày tại Thuyết minh 7.2*

236.000.000

15.000.000

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.284.689.126	2.953.047.882
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	98.084.715	56.758.507
Chi phí không được trừ	98.084.715	56.758.507
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	3.382.773.841	3.009.806.389
Thuế suất TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	676.554.769	601.961.278

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nhân công	8.342.912.336	5.086.645.218
Chi phí khấu hao tài sản cố định	743.925.342	743.925.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.787.473.585	1.113.073.945
Chi phí khác bằng tiền	2.962.389.372	1.676.492.673
Tổng	14.836.700.635	8.620.137.178

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 như sau:

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	2.913.794.147	2.913.794.147
Trong vòng hai đến năm năm	11.655.176.588	11.655.176.588
Trên năm năm	82.304.965.711	82.304.965.711
Tổng	96.873.936.446	96.873.936.446

Tổng Công ty hiện đang giao cho Công ty TNHH Apas Hospitality quản lý, vận hành cho thuê văn phòng. Theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng quý/năm.

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.10, 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 riêng giữa niên độ.

Nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản phải nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp phát triển doanh nghiệp (sau đây gọi là HTSXPTDN) do SCIC quản lý

Trong năm 2022, Tổng Công ty hoàn nhập khoản phải nộp về quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý với giá trị 23 tỷ đồng do Tổng Công ty đã xác định lại giá trị quyết toán Cổ phần hoá doanh nghiệp theo nghị định 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ. Khoản phải trả về Cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước có thể thay đổi phụ thuộc vào Quyết toán của Tổng Công ty và các cơ quan hữu quan.

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 5.13 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.

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan của Tổng Công ty như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoà Bình Fundings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thăng Long Fundings	Cổ đông lớn
Công ty cổ phần Du lịch Thương mại Mỹ Kinh	Công ty liên quan người nội bộ
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 Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đông 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
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát tham gia điều hành quản lý Tổng Công ty trong năm (chi tiết tại Báo cáo Ban Tổng Giám đốc trang 2-3 của Báo cáo tài chính riêng) và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong kỳ, 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	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lương của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	1.714.610.000	954.160.000
Tổng	1.714.610.000	954.160.000

Chi tiết như sau:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Hội đồng Quản trị		102.000.000	102.000.000
Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	Thù lao	30.000.000
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	18.000.000
Ông Trần Khanh	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	18.000.000
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao	18.000.000
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên	Thù lao	18.000.000
Ban kiểm soát		30.000.000	30.000.000
Ông Lý Văn Khả	Trưởng BKS	Thù lao	18.000.000
Ông Trần Anh Tú	Thành viên BKS	Thù lao	6.000.000
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS	Thù lao	6.000.000
Ban Tổng Giám đốc		1.582.610.000	822.160.000
Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Lương	187.000.000
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	247.000.000
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 11/8/2025)	Lương	557.965.000
Bà Hoàng Thị Hương Lan (*)	Phó Tổng Giám đốc	Lương	302.845.000
Ông Đỗ Hải Bình (*)	Phó Tổng Giám đốc	Lương	287.800.000
Tổng		1.714.610.000	954.160.000

(*): Do Bà Hoàng Thị Hương Lan và Ông Đỗ Hải Bình bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 27/12/2024 nên không trình bày thu nhập 6 tháng năm 2024.

BẢN THIẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Số dư các bên liên quan

Bên liên quan		Mối quan hệ	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Constrexim Đông Đô		Công ty liên kết	87.567.314.827	89.034.996.886
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim		Công ty liên kết	26.876.159	26.876.159
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA		Công ty con	7.219.076.093	7.219.076.093
Công ty TNHH MTV CTX số 1		Công ty con	59.367.413.073	66.008.750.857
Công ty CP Đức Tân long - Constrexim		Công ty liên kết	1.153.522.843	1.136.902.843
			892.649.712	892.649.712
Công ty TNHH Apas Hospitality		Công ty con	2.664.024.516	975.480.245
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L		Công ty con	13.186.171.833	12.200.955.231
Công ty TNHH CTX số 2		Công ty con	31.740.000	21.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim		Công ty con	577.661.449	519.312.429
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA - CN KS Mường Hoa		Công ty con	2.100.380.942	33.392.917
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L- CN Pentstudio		Công ty con	347.798.207	400
Trả trước cho người bán			59.066.734.334	59.066.734.334
Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước		Công ty liên kết	86.506.389	86.506.389
CONSTREXIM Toàn Cầu				
Công ty CP Constrexim Đông Đô		Công ty liên kết	4.693.097.282	4.693.097.282
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim		Công ty liên kết	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty CP Constrexim Hồng Hà		Công ty liên kết	557.758.267	557.758.267
Công ty TNHH MTV CTX Số 1		Công ty con	39.806.280.143	39.806.280.143
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim		Công ty con	21.148.652	21.148.652
Công ty CP Đức Tân long - Constrexim		Công ty liên kết	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim		Công ty liên kết	5.184.129.711	5.184.129.711

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Số dư các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khác		294.359.913.097	338.048.878.918
Công ty TNHH CTX số 2	Công ty con	8.285.500	8.285.500
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	271.487.157.604	309.937.157.604
Công ty TNHH Apas Hospitality	Công ty con	-	2.028.952.158
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	Công ty con	9.594.023.486	9.594.023.486
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA - CN KS Mường Hoa	Công ty con	3.000.000.000	7.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	10.270.446.507	9.480.460.170
Phải trả người bán		17.901.606.783	17.901.606.783
Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước	Công ty liên kết	4.261.111.301	4.261.111.301
CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	10.058.328.128	10.058.328.128
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	661.275.244	661.275.244
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	818.336.344	818.336.344
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty con	242.445.589	242.445.589
Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty liên kết	19.970.000	19.970.000
Công ty CP Đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	Công ty liên kết	1.840.140.177	1.840.140.177
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	Công ty con	-	-
Công ty TNHH CTX số 2	Công ty con	3.154.776.002	3.154.776.002
Người mua trả tiền trước		1.852.270.329	1.852.270.329
Công ty CP Thủy điện La Ngầu	Công ty con	1.302.505.673	1.302.505.673
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	266.121.162.305	265.931.395.264
Phải trả khác		14.665.495	14.665.495
Công ty TNHH CTX số 2	Công ty con	48.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Indochina	Công ty con	26.329.395.796	26.347.665.600
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang	Công ty con	3.081.130.240	3.081.130.240
Trần Anh Tú	Thành viên ban Kiểm soát	45.953.921.964	45.953.921.964
Công ty CP Thủy điện La Ngầu	Công ty con	190.694.048.810	190.534.011.965
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	-	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Các giao dịch bán hàng				
Công ty TNHH Apas Hospitality	Công ty con	Cho thuê văn phòng	11.673.308.885	6.751.510.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	4.250.000.000	3.500.000.000
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA - CN KS Mường Hoa	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	3.831.748.597	1.802.247.810
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	1.349.770.230	9.229.000
Công ty TNHH Apas Hospitality	Công ty con	Hoạt động tập huấn	565.397.306	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	37.637.981	69.889.372
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	286.584.022	39.210.132
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	85.042.905	192.742.061
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L- CN Pentstudio	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	7.527.596	41.933.623
Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	840.848.705	891.203.888
Công ty Cổ phần thủy điện La Ngầu	Công ty con	Hoạt động quản lý dự án	209.963.496	26.769.481
		Hoạt động tập huấn	95.682.621	-
		Hoạt động quản lý dự án	-	8.691.390
		Hoạt động quản lý dự án	113.105.426	169.593.318
Các giao dịch mua hàng				
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA - CN KS Mường Hoa	Công ty con	Dịch vụ	263.166.987	-
			263.166.987	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác			236.000.000	15.000.000
Công ty TNHH Apas Hospitality	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	16.500.000	1.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	31.500.000	1.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	16.500.000	1.500.000
Công ty TNHH CTX số 2	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	9.500.000	1.500.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	9.500.000	1.500.000
Công ty CP OCEAN VIEW Nha Trang	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	9.500.000	1.500.000
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	71.500.000	1.500.000
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L- CN Pentstudio	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	16.500.000	1.500.000
Công ty TNHH MTV CTX số 1	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	15.500.000	1.500.000
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngầu	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	9.500.000	1.500.000
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA - CN KS Mường Hoa	Công ty con	Phí bảo trì phần mềm kế toán, Phí kiểm toán	30.000.000	-

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

**T.UQ Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc**



Hoàng Thị Hương Lan

