

## **Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 40

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2022.

Cổ phiếu của công ty đã được chính thức giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của công ty là:

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 9 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch
Ông Hoàng Hoa Cương	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Thành viên
Ông Toda Koji	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Tuấn Khanh	Thành viên
Ông Nguyễn Kiến Trung	Thành viên

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Kiến Trung	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 3 năm 2023

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Hoa Cương, Tổng Giám đốc.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Hoàng Hòa Cường  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 12315205/67378274-HN-LR

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

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons và công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập ngày 18 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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.



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

Nguyễn Mạnh Hùng  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2401-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>671.906.671.334</b>	<b>664.578.246.108</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>139.255.690.155</b>	<b>30.526.397.889</b>
111	1. Tiền		139.255.690.155	8.526.397.889
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	22.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>10.220.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>
121	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	10.220.000.000	6.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>357.934.627.930</b>	<b>493.176.660.743</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	244.494.545.212	378.208.904.780
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	71.489.511.002	71.341.788.663
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	10.500.000.000	10.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	33.017.490.818	34.050.593.628
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.566.919.102)	(924.626.328)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>162.209.579.611</b>	<b>134.777.790.365</b>
141	1. Hàng tồn kho		162.209.579.611	134.777.790.365
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.286.773.638</b>	<b>97.397.111</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		175.212.696	92.732.656
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.111.560.942	4.664.455
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>60.218.849.092</b>	<b>49.516.368.579</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>38.409.514.194</b>	<b>39.386.124.834</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	38.409.514.194	39.386.124.834
222	Nguyên giá		64.030.523.280	64.588.934.552
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.621.009.086)	(25.202.809.718)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		300.000.000	300.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(300.000.000)	(300.000.000)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>18.464.647.734</b>	<b>7.813.884.889</b>
231	1. Nguyên giá		20.340.939.678	9.634.256.259
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.876.291.944)	(1.820.371.370)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>877.320.652</b>	<b>877.320.652</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.400.000.000	1.400.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(522.679.348)	(522.679.348)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.467.366.512</b>	<b>1.439.038.204</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	2.467.366.512	1.439.038.204
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>732.125.520.426</b>	<b>714.094.614.687</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>604.057.893.992</b>	<b>580.148.828.065</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>604.057.893.992</b>	<b>580.148.828.065</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	211.479.022.830	257.536.998.267
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	94.296.431.748	56.819.189.838
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	745.430.532	8.369.649.957
314	4. Phải trả người lao động		2.016.362.077	1.810.966.697
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	55.640.826.573	5.949.296.415
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.573.921.535	2.144.987.536
320	7. Vay ngắn hạn	19	238.305.898.697	247.517.739.355
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>128.067.626.434</b>	<b>133.945.786.622</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>128.067.626.434</b>	<b>133.945.786.622</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		87.998.820.000	87.998.820.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		87.998.820.000	87.998.820.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		14.612.324.709	14.612.324.709
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.920.852.173	11.920.852.173
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.033.260.051	8.913.049.763
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		53.167.763	1.180.000
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.980.092.288	8.911.869.763
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.502.369.501	10.500.739.977
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>732.125.520.426</b>	<b>714.094.614.687</b>



Lê Thị Linh  
Người lập



Mai Phương Anh  
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cương  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	424.246.991.323	318.107.919.734
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	424.246.991.323	318.107.919.734
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(404.347.748.692)	(303.088.737.521)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.899.242.631	15.019.182.213
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	7.112.072.708	3.518.018.898
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(10.091.548.030) (10.091.548.030)	(7.724.797.647) (7.724.797.647)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(13.987.423.505)	(10.740.825.329)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.932.343.804	71.578.135
31	11. Thu nhập khác		794.808.551	1.633.414.147
32	12. Chi phí khác		-	(234.463)
40	13. Lợi nhuận khác		794.808.551	1.633.179.684
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.727.152.355	1.704.757.819
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(745.430.543)	(340.998.456)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.981.721.812	1.363.759.363

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.980.092.288	1.363.759.363
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.629.524	-
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	339	154
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	339	154



Lê Thị Linh  
Người lập



Mai Phương Anh  
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>3.727.152.355</b>	<b>1.704.757.819</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.138.031.214	1.513.840.014
03	Các khoản dự phòng		3.752.331.229	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(580.608.052)	(1.068.489.573)
06	Chi phí lãi vay	24	10.091.548.030	7.724.797.647
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>18.128.454.776</b>	<b>9.874.905.907</b>
09	Giảm các khoản phải thu		141.312.454.411	15.049.765.988
10	Tăng hàng tồn kho		(27.431.789.246)	(1.940.289.633)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		12.132.499.876	(51.834.481.573)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.110.808.348)	245.643.018
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.080.819.430)	(7.635.014.004)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.462.782.237)	(1.730.672.123)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>130.487.209.802</b>	<b>(37.970.142.420)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(105.500.000)	(243.776.000)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		190.909.091	2.428.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.220.000.000)	(4.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		389.242.481	52.432.551
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(3.745.348.428)</b>	<b>(1.763.343.449)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		249.575.036.552	212.297.091.104
34	Tiền trả nợ gốc vay		(258.786.877.210)	(166.457.598.435)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.800.728.450)	(1.491.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		<b>(18.012.569.108)</b>	<b>45.838.001.669</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>108.729.292.266</b>	<b>6.104.515.800</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>30.526.397.889</b>	<b>12.749.110.204</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		<b>139.255.690.155</b>	<b>18.853.626.004</b>



Lê Thị Linh  
Người lập



Mai Phương Anh  
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cương  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”), tiền thân là công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng Nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2022.

Cổ phiếu của công ty đã được chính thức giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của công ty là:

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 9 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 270 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 266 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 1 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1 công ty con). Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Quyền biểu quyết của Công ty	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland	Tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, phát triển nhà, đầu tư kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là đồng Việt Nam (VND).

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp - bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu thức hợp lý.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	50 năm
------------------------------------	--------

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.17 Hợp đồng xây dựng

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

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

**3.19 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

**3.20 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh hợp nhất) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh hợp nhất chính của Nhóm Công ty là xây dựng. Hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản và cho thuê khác cũng là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh hợp nhất xây lắp và chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ như trình bày tại Thuyết minh số 21. Toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty kinh doanh hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh hợp nhất và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.22 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	1.397.990.942	1.071.566.372
Tiền gửi ngân hàng	137.857.699.213	7.454.831.517
Các khoản tương đương tiền	-	22.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>139.255.690.155</b>	<b>30.526.397.889</b>

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	10.220.000.000	10.220.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.220.000.000</b>	<b>10.220.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất 5,9%/năm - 8,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3,7%/năm - 8,0%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Tâm Anh TP. Hồ Chí Minh	42.852.262.585	51.705.408.427
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	31.131.150.036	39.892.843.017
Công ty Cổ phần Phát triển Fuji Bắc Giang	29.512.093.746	49.512.093.746
Công ty TNHH Cheng Loong Bắc Giang	17.116.573.711	66.146.539.647
Công ty TNHH Phihong Việt Nam	12.521.000.000	25.042.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaco	7.361.817.761	12.361.817.761
Các khoản phải thu khách hàng khác	103.999.647.373	133.548.202.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>244.494.545.212</b>	<b>378.208.904.780</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.566.919.102)	(924.626.328)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Khu nhà ở bán cho cán bộ Bộ Công An	9.391.001.038	9.391.001.038
Dự án 004 - Cụm công nghệ cao Thạch Thất	9.199.142.000	9.199.142.000
Công ty TNHH TMS	6.154.602.740	6.154.602.740
Hạ tầng vào khu quy hoạch Đại học Huế	5.359.144.156	5.569.834.089
Các công trình khác	41.385.621.068	41.027.208.796
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.489.511.002</b>	<b>71.341.788.663</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	10.500.000.000	10.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.500.000.000</b>	<b>10.500.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Bên đi vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Dự phòng (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Thanh Thủy	4.500.000.000	-	Khoản vay không kỳ hạn. Lãi vay trả vào ngày đáo hạn.	0,5	Tín chấp
Ông Hoàng Hoa Cường	3.000.000.000	-	Khoản vay không kỳ hạn. Lãi vay trả vào ngày đáo hạn.	0,5	Tín chấp
Ông Trần Văn Khánh	3.000.000.000	-	Khoản vay không kỳ hạn. Lãi vay trả vào ngày đáo hạn.	0,5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.500.000.000</b>	<b>-</b>			

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	24.894.900.000	24.894.900.000
Phải thu lãi chậm trả từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.325.395.283	6.961.425.918
Phải thu tạm ứng cho các cá nhân	274.489.701	293.258.701
Ký cược, ký quỹ	814.800.000	814.800.000
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	43.312.500	16.916.666
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	664.593.334	1.069.292.343
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.017.490.818</b>	<b>34.050.593.628</b>

(\*) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư bao gồm hai khoản sau:

- i. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 2312/HĐHTĐT/DSG-VC6 ký ngày 23 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng DSG (“DSG”), Công ty đã góp 4,89 tỷ VND (~20% giá trị cam kết) để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của diện tích 4.994,9m2 lô đất xướng sản xuất làng nghề và tiểu thủ công nghiệp thuộc Cụm Công nghiệp Làng nghề Ngọc Mỹ - Thạch Thán, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, dự án này vẫn trong giai đoạn triển khai.
- ii. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 56-HĐHTĐT/TIẾN HUY-VISICONS ký ngày 11 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải Tiến Huy, Công ty đã góp 20 tỷ VND (~100% giá trị cam kết) để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của các lô đất thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại kết hợp dịch vụ tại xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, dự án này vẫn trong giai đoạn triển khai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. NỢ XẤU**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	505.510.474	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	486.324.423	-	486.324.423	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thành Đô	246.197.100	-	246.197.100	-
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng 472	136.782.300	-	-	-
Công ty TNHH Quang Ninh	89.803.280	-	89.803.280	-
Công ty Cổ phần Hồng Hà số 1	52.000.000	-	52.000.000	-
Phải thu khác	50.301.525	-	50.301.525	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.566.919.102</b>	<b>-</b>	<b>924.626.328</b>	<b>-</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
<b><i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp</i></b>				
Dự án Yokorei Long An	29.743.651.204	-	-	-
Dự án Khu nhà F – Bệnh viện Đa khoa Tâm Anh	22.182.417.117	-	19.086.151.708	-
Dự án Murata Đà Nẵng - Phần thân (mrt2)	21.790.331.972	-	12.263.250.441	-
Dự án Sojitz	18.707.737.164	-	2.428.563.042	-
Dự án The Manor Central Park	12.601.299.946	-	12.169.556.704	-
Bệnh viện Đa khoa Tâm Anh	4.223.876.050	-	6.363.880.911	-
Xưởng giấy Cheng Loong Bắc Giang	-	-	25.982.352.810	-
Dự án hạ tầng, cảnh quan dự án Golden Palace A – (Matrix One)	-	-	13.208.817.118	-
Các công trình khác	52.960.266.158	-	43.275.217.631	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>162.209.579.611</b>	<b>-</b>	<b>134.777.790.365</b>	<b>-</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	39.400.468.670	16.835.535.722	4.865.428.316	3.487.501.844	64.588.934.552
- Mua trong kỳ	-	105.500.000	-	-	105.500.000
- Thanh lý	-	-	(663.911.272)	-	(663.911.272)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	39.400.468.670	16.941.035.722	4.201.517.044	3.487.501.844	64.030.523.280
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	36.198.023	3.091.176.580	2.368.297.044	3.387.865.480	8.883.537.127
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	9.435.887.432	8.405.263.392	3.927.215.604	3.434.443.290	25.202.809.718
- Khấu hao trong kỳ	437.916.237	456.668.251	170.920.091	16.606.061	1.082.110.640
- Thanh lý	-	-	(663.911.272)	-	(663.911.272)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	9.873.803.669	8.861.931.643	3.434.224.423	3.451.049.351	25.621.009.086
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	29.964.581.238	8.430.272.330	938.212.712	53.058.554	39.386.124.834
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	29.526.665.001	8.079.104.079	767.292.621	36.452.493	38.409.514.194

Một số tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

*Quyền sử dụng đất  
và cơ sở hạ tầng*

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	9.634.256.259
Tăng trong kỳ	<u>10.706.683.419</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>20.340.939.678</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.820.371.370
Khấu hao trong kỳ	<u>55.920.574</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>1.876.291.944</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>7.813.884.889</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>18.464.647.734</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, bất động sản đầu tư bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và sở hữu cơ sở hạ tầng trên đất tại tầng 1 và tầng 2 của khu nhà tại H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Các tài sản này được thế chấp cho các hợp đồng vay như được trình bày tại Thuyết minh số 19.
- Quyền sở hữu 2 căn hộ tại Dự án nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc khu Đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), phường Đông Ngạc, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư này do chưa thu thập đủ thông tin đáng tin cậy để xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí Nội thất Việt Nam	14%	1.400.000.000	(*)	14%	1.400.000.000	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.400.000.000</b>			<b>1.400.000.000</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác		(522.679.348)			(522.679.348)	

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

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.467.366.512	1.439.038.204
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.467.366.512</b>	<b>1.439.038.204</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	11.765.976.275	5.645.941.840
Công ty TNHH Kinh doanh Thép và Vật tư Bình Minh	11.361.007.217	16.298.850.896
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Vật liệu Xây dựng Hoàn Chinh	5.028.128.325	8.150.578.363
Công ty TNHH Việt Đức	3.864.202.286	4.474.649.519
Công ty Cổ phần Công nghiệp Fuji Việt Nam	3.467.555.788	5.367.74.430
Công ty Cổ phần Thương mại Ecopanel	1.468.009.686	2.564.275.847
Các nhà cung cấp khác	174.524.143.253	215.034.955.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>211.479.022.830</b>	<b>257.536.998.267</b>

**15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui Nhật Bản	28.848.000.000	-
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	24.361.768.838	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Tâm Anh TP. Hồ Chí Minh	23.389.030.127	16.202.227.331
Chi nhánh Công ty TNHH Toda Việt Nam tại Hà Nội	6.538.945.000	5.596.165.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.957.823.135	14.364.771.978
Công ty Cổ phần Xây lắp Ani	1.611.330.012	11.100.000.000
Công ty TNHH Quốc tế Vinata	1.114.697.297	4.276.104.968
Các khách hàng khác	3.474.837.339	5.279.920.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.296.431.748</b>	<b>56.819.189.838</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả trước là bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	24.361.768.838	-
<i>Người mua trả trước khác</i>	69.934.662.910	56.819.189.838

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thuế giá trị gia tăng	5.839.855.801	1.464.265.758	(7.304.121.559)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.462.782.226	745.430.543	(2.462.782.237)	745.430.532
Thuế thu nhập cá nhân	67.011.930	931.935.432	(998.947.362)	-
Các loại thuế khác	-	7.510.195	(7.510.195)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.369.649.957</b>	<b>3.149.141.928</b>	<b>(10.773.361.353)</b>	<b>745.430.532</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Các hạng mục xây dựng đã thực hiện, chờ nhà cung cấp xuất hóa đơn	51.181.466.964	4.615.704.261
Dự phòng bảo hành	4.171.648.887	1.061.610.432
Chi phí lãi vay	287.710.722	271.981.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>55.640.826.573</u></b>	<b><u>5.949.296.415</u></b>

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Bảo hiểm bắt buộc, kinh phí công đoàn	394.698.237	546.596.185
Cổ tức phải trả	299.225.839	300.072.289
Các khoản phải trả khác	879.997.459	1.298.319.062
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.573.921.535</u></b>	<b><u>2.144.987.536</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. VAY NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Số phát sinh trong năm		Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn ngân hàng	247.517.739.355	247.517.739.355	249.575.036.552	(258.786.877.210)	238.305.898.697	238.305.898.697	
	<b>247.517.739.355</b>	<b>247.517.739.355</b>	<b>249.575.036.552</b>	<b>(258.786.877.210)</b>	<b>238.305.898.697</b>	<b>238.305.898.697</b>	

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây	231.342.693.868	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 2 năm 2024. Lãi vay được trả hàng tháng.	7,8% - 9,0%	Bất động sản, tài sản cố định hữu hình theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/178582/HĐBĐ ngày 28 tháng 3 năm 2016, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/178582/HĐBĐ ngày 17 tháng 12 năm 2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty.
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	6.963.204.829	Gốc vay đáo hạn từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023. Lãi vay được trả hàng tháng.	8,5%	Bất động sản theo Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD824080 cấp ngày 13 tháng 4 năm 2016 và các quyền đòi nợ hình thành từ các Hợp đồng số 01/GL01-NCB/2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019 và 08/2019/HĐ-249TK/GPI-VISICONS ngày 5 tháng 11 năm 2019 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội và Công ty.

**TỔNG CỘNG**

**238.305.898.697**

## Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	80.000.000.000	14.612.324.709	11.096.401.908	8.884.450.265	-	114.593.176.882	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.363.759.363	-	1.363.759.363	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	824.450.265	(824.450.265)	-	-	
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	80.000.000.000	14.612.324.709	11.920.852.173	9.363.759.363	-	115.896.936.245	
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	87.998.820.000	14.612.324.709	11.920.852.173	8.913.049.763	10.500.739.977	133.945.786.622	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.980.092.288	1.629.524	2.981.721.812	
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(8.799.882.000)	-	(8.799.882.000)	
Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (*)	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	87.998.820.000	14.612.324.709	11.920.852.173	3.033.260.051	10.502.369.501	128.067.626.434	

(\*) Theo Nghị quyết ngày 6 tháng 4 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức bằng tiền của Công ty ở mức 1.000VND/cổ phiếu và trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát là 60.000.000 VND từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>	<b>8.799.882.000</b>	<b>7.999.820.000</b>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền: 1.000VND/cổ phiếu	8.799.882.000	-
<b>Cổ tức đã công bố và chưa trả trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>7.999.820.000</b>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu	-	7.999.820.000

**20.3 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>8.799.882</b>	<b>8.799.882</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>8.799.882</b>	<b>8.799.882</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.799.882	8.799.882
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>8.799.882</b>	<b>8.799.882</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.799.882	8.799.882

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>424.246.991.323</b>	<b>318.107.919.734</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	<i>423.733.814.748</i>	<i>317.065.781.227</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng và máy móc thiết bị</i>	<i>513.176.575</i>	<i>1.042.138.507</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>424.246.991.323</u></b>	<b><u>318.107.919.734</u></b>

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	98.793.415.278	36.185.357.164
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	<u>324.940.399.470</u>	<u>280.880.424.063</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>423.733.814.748</u></b>	<b><u>317.065.781.227</u></b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tại cuối kỳ	973.828.313.720	697.846.651.301

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi thu từ việc ứng vốn cho các tổ đội thi công	6.647.422.016	3.392.119.680
Lãi tiền gửi	438.255.258	125.899.218
Lãi cho vay	<u>26.395.434</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.112.072.708</u></b>	<b><u>3.518.018.898</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	404.255.647.948	302.628.828.882
Giá vốn kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	92.100.744	459.908.639
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>404.347.748.692</u></b>	<b><u>303.088.737.521</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nhân công	9.716.063.955	7.307.394.012
Chi phí công cụ, dụng cụ	436.160.679	468.894.265
Chi phí khấu hao	570.236.888	723.965.642
Chi phí dịch vụ mua ngoài	308.488.143	275.367.230
Chi phí khác	2.956.473.840	1.965.204.180
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.987.423.505</u></b>	<b><u>10.740.825.329</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi vay	10.091.548.030	7.724.797.647
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.091.548.030</u></b>	<b><u>7.724.797.647</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	309.448.783.121	215.055.751.881
Chi phí nhân công	91.904.480.785	77.306.723.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.138.031.214	1.513.840.014
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.032.174.503	19.505.143.280
Chi phí khác	3.303.491.820	2.388.394.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>445.826.961.443</u></b>	<b><u>315.769.852.483</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	745.430.543	340.998.456
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>745.430.543</u></b>	<b><u>340.998.456</u></b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>3.727.152.355</b>	<b>1.704.757.819</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty (thuế suất 20%)	745.430.543	340.951.564
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	-	46.892
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>745.430.543</u></b>	<b><u>340.998.456</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty mẹ và công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty mẹ và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty có giao dịch trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Maeda Corporation Công ty TNHH Maeda Việt Nam Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm Soát	Cổ đông lớn Bên có liên quan của cổ đông lớn (xem chi tiết tại mục Thông tin chung)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Nhận ứng trước tiền thi công xây lắp	24.361.768.838	-

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

Các nghiệp vụ mua bán với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: Không lập). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
----------------------	--------------------	---------------------------	---------------------------------	----------------------------------

***Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)***

Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	4.500.000.000	4.500.000.000
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	Cho vay	3.000.000.000	3.000.000.000
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.500.000.000</b>	<b>10.500.000.000</b>

***Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)***

Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch HĐQT	Lãi cho vay	12.416.667	4.875.000
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	Lãi cho vay	12.458.333	4.916.666
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Lãi cho vay	18.437.500	7.125.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>43.312.500</b>	<b>16.916.666</b>

***Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)***

Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Nhận ứng trước tiền thi công xây lắp	24.361.768.838	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>24.361.768.838</b>	<b>-</b>

Thu nhập (không bao gồm cổ tức) của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	459.908.202		395.346.909
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	400.788.202		395.346.909
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	346.496.341		332.187.927
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	311.374.170		290.293.527
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	251.909.262		290.293.527
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	250.374.170		273.650.618
Ông Nguyễn Kiến Trung	Phó Tổng Giám đốc	205.080.000		-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.225.930.347</b>		<b>1.977.119.417</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.980.092.288	1.363.759.363
Điều chỉnh giảm do trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (*)	-	(9.183.054)
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>2.980.092.288</b>	<b>1.354.576.309</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	8.799.882	8.799.882
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>8.799.882</b>	<b>8.799.882</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	339	154
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	339	154

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

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh giảm so với lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu đã được thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022. Số điều chỉnh giảm tương ứng với khoản thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận của năm 2022 theo Nghị quyết ngày 6 tháng 4 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty và được phân bổ theo tỷ lệ lợi nhuận 6 tháng đầu năm so với lợi nhuận năm 2022.

(\*\*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

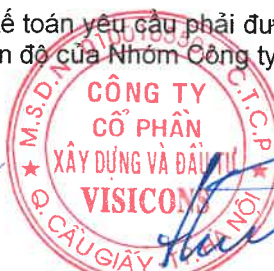
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Lê Thị Linh  
Người lập



Mai Phương Anh  
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2023



## **EY | Building a better working world**

**EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.**

**Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.**

**Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.**

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)