

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 73

HÀNH CHÍNH VÀ QUẢN LÝ

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 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 7 tháng 7 năm 2023.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Chu Quang Minh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và 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 Tổng 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

Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 0012839118/66917113/LR-HN

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

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tổng Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 73, 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, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty 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 Tổng 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 của Tổng Công ty 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.395.748.394.743	19.974.517.525.669
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.305.388.982.670	1.710.245.033.064
111	1. Tiền		844.683.611.015	1.396.711.950.719
112	2. Các khoản tương đương tiền		460.705.371.655	313.533.082.345
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.915.164.550.120	1.616.187.593.229
121	1. Chứng khoán kinh doanh		261.887.400	261.887.400
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(171.483.300)	(194.993.100)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.915.074.146.020	1.616.120.698.929
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.472.183.499.480	9.059.045.223.810
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.730.388.521.184	2.342.846.595.423
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	4.032.484.741.560	5.563.668.025.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	945.588.016.914	716.606.125.239
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.838.701.156.758	1.564.476.880.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1.074.978.936.936)	(1.128.552.403.686)
140	IV. Hàng tồn kho	11	7.210.687.625.354	7.080.333.683.158
141	1. Hàng tồn kho		7.245.297.461.264	7.114.943.519.068
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(34.609.835.910)	(34.609.835.910)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		492.323.737.119	508.705.992.408
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9.484.589.686	10.187.925.228
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		395.371.418.811	404.272.776.654
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	18.275.952.818	25.053.514.722
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	69.191.775.804	69.191.775.804

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.971.627.210.392	12.024.786.588.405
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		158.486.517.071	171.758.732.077
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		1.550.695.826	2.731.384.237
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	150.000.000.000	150.000.000.000
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn	8	2.236.165.453	16.000.000.000
216	4. Phải thu dài hạn khác		4.699.655.792	4.090.556.751
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10	-	(1.063.208.911)
220	II. Tài sản cố định		3.709.649.903.241	2.684.403.582.265
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.538.624.569.773	2.545.835.615.229
222	Nguyên giá		5.684.235.569.635	4.606.176.444.015
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.145.610.999.862)	(2.060.340.828.786)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	165.487.041.475	132.776.029.653
225	Nguyên giá		211.874.980.659	174.440.108.668
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(46.387.939.184)	(41.664.079.015)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	5.538.291.993	5.791.937.383
228	Nguyên giá		15.938.594.616	16.867.314.616
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.400.302.623)	(11.075.377.233)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	248.465.449.828	244.821.199.229
231	1. Nguyên giá		665.697.658.537	689.560.166.242
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(417.232.208.709)	(444.738.967.013)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		6.552.051.608.021	7.486.217.493.167
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	109.915.365.159	111.765.949.867
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	6.442.136.242.862	7.374.451.543.300
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.003.521.241.299	1.123.896.877.708
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	972.772.642.812	1.096.773.972.537
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	82.099.705.882	76.469.705.882
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(51.351.107.395)	(50.696.800.711)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	1.350.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		299.452.490.932	313.688.703.959
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	114.987.053.425	123.660.288.579
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	92.430.859.468	90.876.354.968
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	122.651.750
269	4. Lợi thế thương mại	21	91.930.941.675	99.029.408.662
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		31.367.375.605.135	31.999.304.114.074

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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		21.369.190.470.044	22.068.643.871.157
310	I. Nợ ngắn hạn		14.001.063.465.926	12.763.244.121.110
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	2.103.047.500.895	2.501.648.502.441
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	2.218.447.525.389	2.528.538.505.861
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	400.483.961.524	135.787.241.812
314	4. Phải trả người lao động		155.091.019.705	198.087.543.944
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	888.972.208.618	1.106.574.389.715
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	48.167.332.813	60.425.162.264
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	982.338.271.550	815.664.132.677
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	7.121.323.872.480	5.345.263.814.199
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	17.511.522.111	2.057.037.663
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29	65.680.250.841	69.197.790.534
330	II. Nợ dài hạn		7.368.127.004.118	9.305.399.750.047
331	1. Phải trả người bán dài hạn		84.368.000	84.368.000
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	24	16.659.175.562	33.159.175.562
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	453.609.636.166	471.621.659.050
337	4. Phải trả dài hạn khác		2.405.716.025	2.473.526.025
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	6.258.315.804.706	8.168.327.679.824
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	605.587.279.869	605.587.279.869
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	31.465.023.790	24.146.061.717

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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.998.185.135.091	9.930.660.242.917
410	I. Vốn chủ sở hữu	31	9.901.176.280.995	9.833.632.522.978
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		4.858.798.780.000	4.858.798.780.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.858.798.780.000	4.858.798.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		160.428.352.000	160.428.352.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.517.261	40.181.461.033
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.811.001.877.139	1.683.378.272.670
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		1.683.081.971.481	902.665.481.898
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		127.919.905.658	780.712.790.772
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.014.536.649.726	3.074.548.552.406
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		97.008.854.096	97.027.719.939
431	1. Nguồn kinh phí	30	97.008.854.096	97.027.719.939
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		31.367.375.605.135	31.999.304.114.074

Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 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	32.1	6.533.649.804.618	3.525.439.915.630
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	6.533.649.804.618	3.525.439.915.630
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33	(5.721.239.267.908)	(3.059.855.252.036)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		812.410.536.710	465.584.663.594
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	190.279.857.711	901.848.521.265
22	7. Chi phí tài chính	34	(490.277.430.901)	(394.259.258.311)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(479.789.917.719)	(387.083.395.441)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	19.1	(51.078.792.618)	(12.247.606.793)
25	9. Chi phí bán hàng	35	(48.033.871.816)	(31.046.066.757)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(152.200.159.396)	(150.099.921.149)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		261.100.139.690	779.780.331.849
31	12. Thu nhập khác	36	5.154.755.967	7.450.220.859
32	13. Chi phí khác	36	(5.057.806.204)	(50.006.843.680)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	36	96.949.763	(42.556.622.821)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		261.197.089.453	737.223.709.028
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(85.535.973.916)	(26.166.721.756)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	38.3	1.554.504.500	8.587.708.777

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B02a-DN/HN

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)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		177.215.620.037	719.644.696.049
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		127.919.905.658	654.819.173.175
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		49.295.714.379	64.825.522.874
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	40	239	1.225
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	40	239	1.225

Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		261.197.089.453	737.223.709.028
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14,15, 16,21	175.027.596.553	132.236.273.708
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(8.316.630.051)	(29.025.108.471)
04	Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		198.941.467	(9.211.166.743)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(146.728.583.402)	(871.298.084.880)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		481.394.294.498	387.083.395.441
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		762.772.708.518	347.009.018.083
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		797.856.028.616	(508.708.274.392)
10	Tăng hàng tồn kho		(159.876.299.090)	(687.745.234.135)
11	Giảm các khoản phải trả		(402.738.227.809)	(45.305.429.514)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		7.418.093.234	(203.042.311.035)
14	Tiền lãi vay đã trả		(485.798.851.242)	(377.128.664.828)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.474.262.959)	(30.662.849.687)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.528.031.826)	(13.944.937.080)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		474.631.157.442	(1.519.528.682.588)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(483.609.271.236)	(500.188.340.290)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		86.795.861.712	12.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.938.076.085.282)	(2.852.659.774.402)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.408.235.217.369	3.504.056.056.925
25	Tiền chi đầu tư góp vốn		-	18.406.180.866
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49.637.343.459	476.956.091.694
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		147.939.512.691	192.196.019.814
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(729.077.421.287)	838.778.234.607

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
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		10.200.000.000	7.576.500.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.837.891.236.666	4.425.908.078.618
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.937.569.888.771)	(4.792.825.157.259)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	27	(16.859.839.875)	(3.379.115.310)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		(44.059.915.920)	(553.878.419.115)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(150.398.407.900)	(916.598.113.066)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(404.844.671.745)	(1.597.348.561.047)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.710.245.033.064	2.812.003.409.682
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(11.378.649)	(17.239.422)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.305.388.982.670	1.214.637.609.213



Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 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 TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 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 7 tháng 7 năm 2023.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp của Tổng Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Chu kỳ kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Tổng Công ty là 12 tháng.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị trực thuộc</i>	<i>Địa chỉ</i>
1	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
3	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Xuân Mỹ, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa
4	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá
5	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
6	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
7	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
8	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
9	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Đông Bắc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
10	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Trảng An	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 3.487 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.423 nhân viên).

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty có 21 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 25). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“Công ty Vinaconex 1”)	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Xây dựng số 4 (“Công ty Vinaconex 4”)	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Dakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
3	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex (“Công ty Vinaconex 16”)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex (“Công ty Vinaconex 17”)	82,09	82,09	Số 184, Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty Vinaconex 25”)	66,33	66,33	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
6	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (“Công ty Vinaconex 27”)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Trê, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (“Công ty Vinaconex CM”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp
8	Công ty Cổ phần Vimeco (“Công ty Vimeco”)	51,41	51,41	Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (“Công ty Vinaconex Sài Gòn”)	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
10	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (“Công ty Vinaconex Invest”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (“Công ty Vinaconex ITC”)	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (“Công ty Vinaconex Việt Trì”) (ii)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

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

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty có 21 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 25). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (“ <i>Công ty Nedi2</i> ”)	51,10	51,10	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Lào Cai, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
14	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc (“ <i>Công ty Bách Thiên Lộc</i> ”)	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình điện
15	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (“ <i>Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ</i> ”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
16	Công ty Cổ phần Viwaco (“ <i>Công ty Viwaco</i> ”)	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
17	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (“ <i>Công ty Vinaconex Dung Quất</i> ”)	95,51	95,78	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
18	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (“ <i>Công ty Nước sạch Sapa</i> ”)	99,00	99,00	Tầng 4, số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
II – Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (“ <i>Công ty Vinaconex Real Estate</i> ”) (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (“ <i>Công ty Bohemia</i> ”) (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco (“ <i>Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco</i> ”) (i)	99,75	51,28	Tầng 2,3 Tòa nhà CT2 Vimeco, số 4 đường Nguyễn Chánh, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
(i)	Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Vinaconex Invest và Công ty Vimeco.				
(ii)	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.				

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 Tổng Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tổng 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tổng 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 Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong 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 xây lắp (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí 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.

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. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì giá trị hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Chi phí thuê thầu phụ và giá vốn nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp thực tế đích danh.

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 Tổng 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)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty 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.

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)

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng 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 thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định 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 thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, 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.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

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)

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	3 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 7 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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)

3.10 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 tương ứng 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, Tổng Công ty 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 vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

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)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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.

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tổng 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 Tổng 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 Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tổng Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 *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 Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng 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 Tổng Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng 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 bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

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 biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng.

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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

3.19 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án đã được nghiệm thu với khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.20 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.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng 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 Tổng 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.

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.

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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 và 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 Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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; và
- ▶ 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 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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa 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 kỳ 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.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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
- ▶ Tổng 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.

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 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.22 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tổng 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) 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. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tổng Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.23 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng 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 Tổng 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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

Thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (“Công ty Vinaconex M&E”)

Vào ngày 21 tháng 2 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 6.000.000 cổ phiếu của Công ty Vinaconex M&E và giảm tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại công ty này từ 65% xuống còn 5%. Theo đó, khoản đầu tư của Tổng Công ty vào Công ty Vinaconex M&E đã trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty.

Thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (“Công ty Vinaconsult”)

Vào ngày 2 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 506.000 cổ phần của Công ty Vinaconsult và giảm tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại công ty này từ 51% xuống còn 5%. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty Vinaconsult của Tổng Công ty đã trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác kể từ ngày này. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng VINA-VCC (“Công ty VINA-VCC”), một công ty con của Công ty Vinaconsult cũng không còn là công ty con gián tiếp của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (“Công ty Vinaconex MEC”)

Vào ngày 21 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 1.326.000 cổ phần của Công ty Vinaconex MEC và theo đó, Công ty Vinaconex MEC không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty.

Giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (“Công ty VCTD”)

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty cũng đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 2.700.000 cổ phần của Công ty VCTD cho công ty này và giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này từ 45% xuống còn 42,63%. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty.

5. 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	46.041.813.210	40.324.502.565
Tiền gửi ngân hàng	798.641.797.805	1.351.387.448.154
Tiền đang chuyển	-	5.000.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	460.705.371.655	313.533.082.345
TỔNG CỘNG	<u>1.305.388.982.670</u>	<u>1.710.245.033.064</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,0%/năm đến 6,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,0%/năm đến 6,4%/năm).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.743.585.965.471	1.485.120.698.929
Chứng chỉ tiền gửi (**)	171.488.180.549	131.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.915.074.146.020</u>	<u>1.616.120.698.929</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,8%/năm đến 10,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,7%/năm đến 10,8%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tổng Công ty tại các ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 27.

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng do các công ty tài chính phát hành và hưởng lãi suất từ 11,0%/năm đến 11,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 7,0%/năm đến 7,25%/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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.703.681.234.338	2.304.141.452.462
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	491.917.099.516	491.917.099.516
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	219.373.910.703	47.755.576.964
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.992.390.224.119	1.764.468.775.982
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	<u>26.707.286.846</u>	<u>38.705.142.961</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.730.388.521.184</u>	<u>2.342.846.595.423</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(700.073.951.568)	(769.727.202.435)

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.837.114.842.383	5.251.039.338.742
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Minh Phương Việt Nam (*)	1.115.586.910.000	2.060.286.910.000
- Công ty TNHH Thương mại An Tiến Phong (*)	570.209.268.600	591.109.843.600
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng New Pacific (*)	301.624.560.000	311.534.560.000
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	180.000.000.000	180.000.000.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.669.694.103.783	2.108.108.025.142
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	<u>195.369.899.177</u>	<u>312.628.687.178</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.032.484.741.560</u>	<u>5.563.668.025.920</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó thu hồi	(90.478.883.349)	(90.040.528.475)
Dài hạn		
Trả trước liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản (**)	<u>150.000.000.000</u>	<u>150.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>150.000.000.000</u>	<u>150.000.000.000</u>

(*) Đây là các khoản trả trước cho các đối tác để thực hiện các hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị và các hợp đồng xây lắp. Giá trị của các khoản ứng trước nêu trên đã được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của một công ty khác.

(**) Đây là khoản trả trước cho một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng bất động sản tại dự án bất động sản của doanh nghiệp này.

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

8. 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>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	927.588.016.914	240.681.903.486
Các khoản cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 39)	2.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các đối tượng khác (*)	16.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan	-	475.924.221.753
TỔNG CỘNG	945.588.016.914	716.606.125.239
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(29.195.896.732)	(29.611.996.732)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác	2.236.165.453	16.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.236.165.453	16.000.000.000

(*) Chi tiết các khoản cho vay các đối tượng khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Lãi suất trong kỳ (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	832.370.000.000	6,5 - 9,5	Từ ngày 19 tháng 7 năm 2023 đến ngày 17 tháng 10 năm 2023.	Tín chấp.
Các công ty khác	95.218.016.914	5,6 - 16,0	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2023 đến ngày 4 tháng 1 năm 2024.	Số dư 50 tỷ VNĐ: đảm bảo bằng khoản đặt cọc của bên nhận vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tổng Công ty. Các khoản khác: tín chấp.
TỔNG CỘNG	927.588.016.914			
Dài hạn đến hạn thu hồi				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	16.000.000.000	9,0	Ngày 30 tháng 1 năm 2024.	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	16.000.000.000			

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. PHẢI THU 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>
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên và các tổ đội thi công	1.197.112.680.710	993.492.965.947
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	317.623.565.869	279.228.930.515
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác doanh nghiệp	129.103.242.626	129.103.242.626
Phải thu ngắn hạn khác	<u>194.861.667.553</u>	<u>162.651.741.826</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.838.701.156.758</u>	<u>1.564.476.880.914</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(255.230.205.287)	(239.172.676.044)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	<i>59.933.996.326</i>	<i>49.863.242.535</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>1.778.767.160.432</i>	<i>1.514.613.638.379</i>

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

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	656.018.005.891	-	647.333.811.179	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	36.629.446.548	31.914.274.571	36.629.446.548	32.044.274.571
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	675.677.871	675.677.871	36.242.687.482	22.279.142.124
Các đối tượng khác	554.495.938.817	140.250.179.749	620.195.232.250	156.462.148.167
TỔNG CỘNG	1.247.819.069.127	172.840.132.191	1.340.401.177.459	210.785.564.862
Trong đó:				
Ngắn hạn	1.247.819.069.127	172.840.132.191	1.339.337.968.548	210.785.564.862
Dài hạn	-	-	1.063.208.911	-

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.132.012.686.536	(29.092.462.810)	7.011.207.703.349	(29.092.462.810)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp (i)	1.046.653.837.850	(29.092.462.810)	1.067.882.617.921	(29.092.462.810)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản (ii)	6.073.499.301.902	-	5.841.330.123.064	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động khác	11.859.546.784	-	101.994.962.364	-
Công cụ, dụng cụ	48.068.030.812	(3.747.649.970)	46.057.806.596	(3.747.649.970)
Nguyên liệu, vật liệu	38.537.881.886	(1.552.495.494)	32.231.366.177	(1.552.495.494)
Thành phẩm	14.714.344.408	(217.227.636)	13.600.687.724	(217.227.636)
Hàng hóa bất động sản	11.964.517.622	-	11.845.955.222	-
TỔNG CỘNG	7.245.297.461.264	(34.609.835.910)	7.114.943.519.068	(34.609.835.910)

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. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp bao gồm giá trị thực hiện của các dự án sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án 3XL	157.021.941.509	77.251.688.057
Cao tốc Vân Đồn Móng Cái	60.495.999.331	51.582.432.067
Dự án 14 XL	42.341.389.127	5.767.948.537
Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài	26.595.514.453	195.119.448.880
Các dự án khác	760.198.993.430	738.161.100.380
TỔNG CỘNG	<u>1.046.653.837.850</u>	<u>1.067.882.617.921</u>

- (ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	1.935.674.049.728	1.827.925.058.401
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.317.167.656.912	836.315.636.052
Dự án Phú Yên (*)	825.181.090.702	816.540.782.483
Dự án 93 Láng Hạ (*)	769.828.223.929	1.253.828.145.681
Dự án Chợ Mơ (*)	465.007.157.112	413.852.526.810
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	350.866.170.097	277.652.946.127
Dự án Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	250.594.109.144	234.806.494.693
Các dự án khác	159.180.844.278	180.408.532.817
TỔNG CỘNG	<u>6.073.499.301.902</u>	<u>5.841.330.123.064</u>

- (*) Các tài sản phát sinh từ các dự án này và một số dự án khác đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ ngân hàng và trái phiếu phát hành như được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	<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>
Số đầu kỳ	34.609.835.910	30.556.357.182
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	406.150.922
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>34.609.835.910</u>	<u>30.962.508.104</u>

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. TÀI SẢN 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>
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	<u>69.191.775.804</u>	<u>69.191.775.804</u>
TỔNG CỘNG	<u>69.191.775.804</u>	<u>69.191.775.804</u>

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 thể hiện các khoản chi phí được Tổng Công ty chi trả nhưng chưa được hoàn trả tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt như trình bày tại Thuyết minh số 30.

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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.789.550.236.189	1.408.686.677.570	1.356.816.363.448	41.739.116.275	9.384.050.533	4.606.176.444.015
- Mua trong kỳ	463.500.000	16.120.608.189	3.979.018.181	4.032.450.000	1.424.312.476	26.019.888.846
- Đầu tư XD/CB hoàn thành (*)	903.346.353.658	371.408.979.339	7.384.408.887	-	-	1.282.139.741.884
- Thanh lý, nhượng bán	(5.346.000.000)	(98.183.660.608)	(4.035.208.000)	-	(89.363.636)	(107.654.232.244)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(20.394.200.728)	(99.242.247.719)	(2.680.152.865)	(48.500.000)	(81.171.554)	(122.446.272.866)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>2.667.619.889.119</u>	<u>1.598.790.356.771</u>	<u>1.361.464.429.651</u>	<u>45.723.066.275</u>	<u>10.637.827.819</u>	<u>5.684.235.569.635</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	106.068.061.071	255.918.214.727	353.718.576.664	15.175.985.448	3.163.599.002	734.044.436.912
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	599.763.383.739	737.178.925.835	699.557.578.467	19.154.913.432	4.686.027.313	2.060.340.828.786
- Khấu hao trong kỳ	50.906.604.065	57.271.148.561	41.514.753.023	1.143.890.577	518.051.092	151.354.447.318
- Thanh lý, nhượng bán	(1.992.067.125)	(27.640.333.818)	(987.606.314)	-	(89.363.636)	(30.709.370.893)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(11.571.887.584)	(21.817.044.802)	(1.856.301.409)	(48.500.000)	(81.171.554)	(35.374.905.349)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>637.106.033.095</u>	<u>744.992.695.776</u>	<u>738.228.423.767</u>	<u>20.250.304.009</u>	<u>5.033.543.215</u>	<u>2.145.610.999.862</u>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>1.189.786.852.450</u>	<u>671.507.751.735</u>	<u>657.258.784.981</u>	<u>22.584.202.843</u>	<u>4.698.023.220</u>	<u>2.545.835.615.229</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (**)	<u>2.030.513.856.024</u>	<u>853.797.660.995</u>	<u>623.236.005.884</u>	<u>25.472.762.266</u>	<u>5.604.284.604</u>	<u>3.538.624.569.773</u>

(*) Chủ yếu bao gồm giá trị đầu tư hoàn thành của Dự án Thủy điện Đăk Ba của Công ty Bách Thiên Lộc, một công ty con của Tổng Công ty.

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.235.156.584	120.032.571.871	53.172.380.213	174.440.108.668
- Thuê tài chính trong kỳ	-	49.080.122.943	-	49.080.122.943
- Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(11.645.250.952)	-	(11.645.250.952)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.235.156.584	157.467.443.862	53.172.380.213	211.874.980.659
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	780.284.214	1.777.672.366	17.020.241.983	19.578.198.563
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.049.574.860	9.983.842.553	30.630.661.602	41.664.079.015
- Khấu hao trong kỳ	10.136.519	8.760.612.003	899.593.023	9.670.341.545
- Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(4.946.481.376)	-	(4.946.481.376)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.059.711.379	13.797.973.180	31.530.254.625	46.387.939.184
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	185.581.724	110.048.729.318	22.541.718.611	132.776.029.653
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	175.445.205	143.669.470.682	21.642.125.588	165.487.041.475

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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>TSCĐ vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	10.045.167.459	6.206.505.941	615.641.216	16.867.314.616
- Mua trong kỳ	-	35.640.000	-	35.640.000
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(964.360.000)	-	(964.360.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>10.045.167.459</u>	<u>5.277.785.941</u>	<u>615.641.216</u>	<u>15.938.594.616</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	2.600.173.800	4.613.709.605	615.641.216	7.829.524.621
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.732.731.198	5.735.762.319	606.883.716	11.075.377.233
- Hao mòn trong kỳ	50.795.448	77.732.465	8.757.500	137.285.413
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(812.360.023)	-	(812.360.023)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>4.783.526.646</u>	<u>5.001.134.761</u>	<u>615.641.216</u>	<u>10.400.302.623</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>5.312.436.261</u>	<u>470.743.622</u>	<u>8.757.500</u>	<u>5.791.937.383</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>5.261.640.813</u>	<u>276.651.180</u>	<u>-</u>	<u>5.538.291.993</u>

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	31.748.938.546	657.811.227.696	689.560.166.242
- Tăng trong kỳ	98.251.919	24.688.389.254	24.786.641.173
- Kết chuyển sang Hàng tồn kho	-	(48.649.148.878)	(48.649.148.878)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>31.847.190.465</u>	<u>633.850.468.072</u>	<u>665.697.658.537</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	22.153.125.346	235.561.099.953	257.714.225.299
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	26.849.449.007	417.889.518.006	444.738.967.013
- Khấu hao trong kỳ	193.438.299	6.573.616.991	6.767.055.290
- Kết chuyển sang Hàng tồn kho	-	(34.273.813.594)	(34.273.813.594)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>27.042.887.306</u>	<u>390.189.321.403</u>	<u>417.232.208.709</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>4.899.489.539</u>	<u>239.921.709.690</u>	<u>244.821.199.229</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>4.804.303.159</u>	<u>243.661.146.669</u>	<u>248.465.449.828</u>

Một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 98,8 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

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 ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 242,4 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 127,7 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay được sử dụng cho mục đích đầu tư hình thành các tài sản và đầu tư các dự án bất động sản của Tổng Công ty.

18. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án Tam Kỳ (*)	96.088.716.521	94.820.137.566
Các dự án khác	13.826.648.638	16.945.812.301
TỔNG CỘNG	109.915.365.159	111.765.949.867

(*) Quyền sử dụng đất thuộc dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

18.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	4.974.550.791.625	4.722.543.825.117
Dự án Kim Văn, Kim Lũ	507.184.644.458	494.040.025.987
Trung tâm thương mại Chợ Mơ (*)	425.328.413.032	401.855.624.597
Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	227.811.739.139	196.742.075.300
Dự án cấp nước sạch thị xã Sa Pa	183.534.606.921	172.694.369.193
Dự án 93 Láng Hạ (*)	45.240.992.178	39.320.490.532
Dự án số 1 Huyện Tĩnh Cửa, Nha Trang	33.629.106.666	33.586.127.666
Dự án thủy điện Đắk Ba	-	1.252.678.759.084
Các dự án khác	44.855.948.843	60.990.245.824
TỔNG CỘNG	6.442.136.242.862	7.374.451.543.300

(*) Quyền sử dụng đất và các tài sản phát sinh từ các dự án này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Tổng Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 27.

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	273.563.451.333	(i)	30,00	30,00	338.358.143.549	(i)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh ("Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh")	197.960.667.196	(i)	40,00	40,00	198.737.579.693	(i)	40,00	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	160.052.339.866	(i)	21,00	21,00	152.154.667.937	(i)	21,00	21,00
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest ("Công ty Thành Công Invest")	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00
Công ty VCTD (Thuyết minh số 4)	65.245.943.412	(i)	42,63	42,63	99.649.896.411	(i)	45,00	45,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasinco")	75.739.852.365	(i)	42,91	42,91	74.237.479.467	(i)	42,91	42,91
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (ii)	30.320.234.947	25.552.656.000	18,00	18,00	33.749.216.217	24.714.864.000	36,00	36,00
Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex – Tân Lộc ("Công ty Bê tông Nhựa Vinaconex – Tân Lộc")	15.957.181.061	(i)	50,00	50,00	13.644.357.903	(i)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất ("Công ty Vinaconex D&I")	3.932.972.632	(i)	40,00	40,00	4.168.757.209	(i)	40,00	40,00
Công ty Vinaconex MEC (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	32.073.874.151	28.537.600.000	44,20	44,20
TỔNG CỘNG	972.772.642.812				1.096.773.972.537			

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty này tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng/(giảm) giá trị đầu tư	Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Xi măng Cẩm Phả	338.358.143.549	-	-	(64.794.692.216)	-	273.563.451.333
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	198.737.579.693	-	-	(776.912.497)	-	197.960.667.196
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	152.154.667.937	-	-	7.897.671.929	-	160.052.339.866
Công ty Thành Công Invest	150.000.000.000	-	-	-	-	150.000.000.000
Công ty VCTD (Thuyết minh số 4)	99.649.896.411	(27.000.000.000)	(8.296.882.219)	892.929.220	-	65.245.943.412
Công ty Vinasinco	74.237.479.467	-	-	2.875.372.898	(1.373.000.000)	75.739.852.365
Công ty Vinaconex 12	33.749.216.217	-	(1.371.230.040)	36.728.770	(2.094.480.000)	30.320.234.947
Công ty Vinaconex MEC (Thuyết minh số 4)	32.073.874.151	(32.786.944.848)	-	713.070.697	-	-
Công ty Bê Tông Nhựa Vinaconex – Tân Lộc	13.644.357.903	-	-	2.312.823.158	-	15.957.181.061
Công ty Vinaconex D&I	4.168.757.209	-	-	(235.784.577)	-	3.932.972.632
TỔNG CỘNG	1.096.773.972.537	(59.786.944.848)	(9.668.112.259)	(51.078.792.618)	(3.467.480.000)	972.772.642.812

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam ("Tổng Công ty VIDIFI")	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế ("Công ty EVN Quốc tế") (ii)	21.395.000.000	-	45.462.235.500	5,83	21.395.000.000	-	42.790.000.000	5,83
Công ty TNHH Đầu tư Ứng dụng sản xuất bao bì Việt ("Công ty Vipaco")	5.312.500.000	(5.312.500.000)	(i)	16,67	5.312.500.000	(5.312.500.000)	(i)	16,67
Công ty Vinaconex M&E (Thuyết minh số 4)	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung ("Công ty Neco")	4.140.000.000	-	(i)	4,34	4.140.000.000	-	(i)	4,34
Công ty Vinaconsult (Thuyết minh số 4) (ii)	630.000.000	(630.000.000)	1.199.000.000	5,00	-	-	-	-
Các công ty khác	5.622.205.882	(5.388.200.711)	(i)		5.622.205.882	(5.384.300.711)	(i)	
TỔNG CỘNG	82.099.705.882	(51.351.107.395)			76.469.705.882	(50.696.800.711)		

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	24.299.617.586	28.397.659.123
Chi phí trả trước dài hạn khác	90.687.435.839	95.262.629.456
TỔNG CỘNG	<u>114.987.053.425</u>	<u>123.660.288.579</u>

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>		
	<i>Công ty Vinaconex ITC</i>	<i>Công ty Vinaconex Real Estate</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>90.301.770.790</u>	<u>51.667.568.937</u>	<u>141.969.339.727</u>
Phân bổ lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.772.632.809	36.167.298.256	42.939.931.065
- Phân bổ trong kỳ	<u>4.515.088.540</u>	<u>2.583.378.447</u>	<u>7.098.466.987</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>11.287.721.349</u>	<u>38.750.676.703</u>	<u>50.038.398.052</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>83.529.137.981</u>	<u>15.500.270.681</u>	<u>99.029.408.662</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>79.014.049.441</u>	<u>12.916.892.234</u>	<u>91.930.941.675</u>

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả người bán ngắn hạn	2.027.370.990.126	2.112.896.555.859
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	172.156.613.593	218.732.049.445
- Các nhà cung cấp khác	1.855.214.376.533	1.894.164.506.414
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	<u>75.676.510.769</u>	<u>388.751.946.582</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.103.047.500.895</u>	<u>2.501.648.502.441</u>

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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Giao thông vận tải	339.691.310.468	391.836.134.732
Người mua trả tiền trước khác	1.878.756.214.921	2.136.702.371.129
TỔNG CỘNG	<u>2.218.447.525.389</u>	<u>2.528.538.505.861</u>

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ và giảm do thoái vốn công ty con trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	22.514.134.543	611.314.094.152	(600.114.138.523)	33.714.090.172
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.816.254.724	85.535.973.916	(43.577.596.923)	81.774.631.717
Thuế thu nhập cá nhân	4.812.551.481	16.882.321.489	(15.829.917.141)	5.864.955.829
Tiền sử dụng đất (*)	38.561.857.784	313.051.546.494	(110.338.724.385)	241.274.679.893
Thuế tài nguyên	3.354.461.743	17.131.545.823	(11.883.654.334)	8.602.353.232
Các khoản khác phải trả Nhà nước	26.727.981.537	37.017.370.623	(34.492.101.479)	29.253.250.681
TỔNG CỘNG	<u>135.787.241.812</u>	<u>1.080.932.852.497</u>	<u>(816.236.132.785)</u>	<u>400.483.961.524</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.585.137.137	679.485.096	(2.782.819.060)	6.481.803.173
Thuế khác	16.468.377.585	194.639.580	(4.868.867.520)	11.794.149.645
TỔNG CỘNG	<u>25.053.514.722</u>	<u>874.124.676</u>	<u>(7.651.686.580)</u>	<u>18.275.952.818</u>

(*) Số dư tiền sử dụng đất phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất phải trả của dự án Đại lộ Hòa Bình với số tiền là 226,8 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty đã thực hiện thanh toán toàn bộ tiền sử dụng đất nêu trên liên quan đến dự án này..

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

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Chi phí xây dựng trích trước	768.800.170.592	983.907.002.690
Chi phí lãi vay phải trả	103.599.720.732	109.608.654.255
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	16.572.317.294	13.058.732.770
TỔNG CỘNG	<u>888.972.208.618</u>	<u>1.106.574.389.715</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	16.659.175.562	33.159.175.562
TỔNG CỘNG	<u>16.659.175.562</u>	<u>33.159.175.562</u>

25. 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>
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	536.245.647.377	509.234.921.533
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	99.803.691.304	99.803.691.304
Cổ tức phải trả	59.873.017.145	8.133.824.065
Kinh phí bảo trì tòa nhà	39.705.639.563	25.886.836.807
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	246.710.276.161	172.604.858.968
TỔNG CỘNG	<u>982.338.271.550</u>	<u>815.664.132.677</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>2.835.204.851</i>	<i>3.645.263.379</i>
<i>Phải trả ngắn hạn đối tượng khác</i>	<i>979.503.066.699</i>	<i>812.018.869.298</i>

(*) Đây là khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	20.605.549.899	26.544.084.608
Doanh thu chưa thực hiện khác	27.561.782.914	33.881.077.656
TỔNG CỘNG	<u>48.167.332.813</u>	<u>60.425.162.264</u>
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	453.609.636.166	471.621.659.050
TỔNG CỘNG	<u>453.609.636.166</u>	<u>471.621.659.050</u>

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		<i>Đơn vị tính: VND</i>				
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số phát sinh trong kỳ</i>			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<i>Thuyết minh</i>	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giảm do thoái vốn các công ty con</i>	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng ngắn hạn	27.1	4.072.469.288.508	4.436.248.994.506	(4.086.101.370.613)	(18.036.447.899)	4.404.580.464.502
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	27.2	863.021.031.079	480.586.911.988	(434.578.500.624)	-	909.029.442.443
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	27.3	220.000.000.000	1.598.353.102.189	(220.000.000.000)	-	1.598.353.102.189
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	27.6	26.137.819.003	23.903.142.002	(12.438.458.349)	-	37.602.502.656
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	27.5	822.580.000	300.000.000	(300.000.000)	-	822.580.000
Vay bên liên quan	39	140.240.000.000	-	-	-	140.240.000.000
Vay đối tượng khác ngắn hạn	27.4	22.573.095.609	13.230.000.000	(4.400.614.919)	(706.700.000)	30.695.780.690
TỔNG CỘNG		5.345.263.814.199	6.552.622.150.685	(4.757.818.944.505)	(18.743.147.899)	7.121.323.872.480
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn	27.2	4.472.054.773.909	433.096.951.759	(489.430.300.884)	(281.944.428)	4.415.439.480.356
Nợ thuê tài chính dài hạn	27.6	90.865.492.024	51.976.667.373	(28.324.523.528)	-	114.517.635.869
Trái phiếu phát hành	27.3	3.568.962.256.891	1.604.376.779	(1.878.353.102.189)	-	1.692.213.531.481
Vay dài hạn các đối tượng khác	27.5	36.445.157.000	-	(300.000.000)	-	36.145.157.000
TỔNG CỘNG		8.168.327.679.824	486.677.995.911	(2.396.407.926.601)	(281.944.428)	6.258.315.804.706

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất trong kỳ (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.886.645.785.426	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2023 đến ngày 15 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả hàng tháng.	6,3 - 10,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); Một số máy móc thiết bị và Hợp đồng tiền gửi của Công ty Vimeco.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	665.145.303.171	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2023 đến ngày 23 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả hàng tháng.	6,1 - 9,8	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, Hà Nội, giá trị của Tầng hầm và khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1 và giá trị các diện tích thương mại tại Dự án Sunshine City, lô đất I.A.23, Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội của Công ty Vinaconex 1 và một số máy móc thiết bị, xe ô tô của Công ty Vimeco.
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	478.635.738.555	Từ ngày 14 tháng 7 năm 2023 đến ngày 29 tháng 12 năm 2023. Lãi vay được trả hàng tháng.	6,3 - 11	Quyền tài sản từ dự án Green Diamond 93 Láng Hạ; Quyền tài sản và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng các dự án ODA ngành nước tỉnh Ninh Thuận; và một số hợp đồng tiền gửi.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	444.230.099.479	Từ ngày 2 tháng 9 năm 2023 đến ngày 25 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả hàng tháng.	6,6 - 8,3	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	328.882.919.968	Từ ngày 7 tháng 9 năm 2023 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024. Lãi vay được trả hàng tháng.	6,3 - 8,0	Một số hợp đồng tiền gửi.

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất trong kỳ (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	200.977.403.180	Kỳ hạn vay từ 5 đến 8 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 7 tháng 2 năm 2024. Lãi vay được trả hàng tháng.	7,9 - 9,5	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty Vinaconex 25.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	167.683.557.564	Từ ngày 4 tháng 8 năm 2023 đến ngày 5 tháng 2 năm 2024. Lãi vay được trả hàng tháng.	7,0 - 7,9	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ, trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ và một số hợp đồng tiền gửi.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	82.581.806.296	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2023 đến ngày 13 tháng 3 năm 2024. Lãi vay được trả hàng tháng.	8,9	Các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng này.
Các ngân hàng khác	149.797.850.863	Kỳ hạn vay từ 2 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 3 năm 2024. Lãi vay trả khi đáo hạn hoặc trả hàng tháng.	7,9 - 9,7	Một số hợp đồng tiền gửi, máy móc, thiết bị phục vụ thi công, một số tài sản khác của các công ty con và tín chấp.
TỔNG CỘNG	<u>4.404.580.464.502</u>			

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất trong kỳ (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Sài Gòn	2.060.521.414.654	Gốc và lãi vay trả được trả 6 tháng 1 lần vào ngày 25 tháng 4 và 25 tháng 10 hàng năm, đến ngày 25 tháng 10 năm 2027.	11,7 - 13,2	Một phần quyền sử dụng đất của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà của Công ty Vinaconex ITC.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương	803.476.945.453	Gốc và lãi vay được trả vào ngày 25 hàng quý hoặc hàng tháng đến ngày 21 tháng 6 năm 2036.	7,7 - 10,0	Toàn bộ quyền phát sinh từ dự án Thủy điện Đăkba của Công ty Bách Thiên Lộc; Toàn bộ số cổ phần của Công ty Bách Thiên Lộc nắm giữ bởi Tổng Công ty; và Toàn bộ dự án Thủy điện Ngòi Phát mở rộng của Công ty Nedi2.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	758.165.697.826	Gốc và lãi vay được trả hàng quý đến ngày 24 tháng 3 năm 2027.	9,5 - 12,8	Toàn bộ tài sản liên quan tới dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	715.751.972.373	Gốc và lãi vay được trả hàng quý đến ngày 25 tháng 2 năm 2028.	9,1 - 10,0	Toàn bộ dự án Thủy điện Ngòi Phát của Công ty Nedi2.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch	405.593.950.000	Gốc trả hàng quý, lãi trả hàng tháng đến tháng 12 năm 2032.	7,7	Tiền ký quỹ và tài sản gắn liền với diện tích 36.216 m ² sàn văn phòng tại Trung tâm thương mại Chợ Mơ.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	243.750.000.000	Gốc trả hàng quý, lãi trả hàng tháng đến ngày 21 tháng 7 năm 2026.	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ và tài sản gắn liền với đất cùng lợi thế thương mại tại các trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	114.833.208.730	Gốc và lãi vay được trả hàng tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2033.	11,0	Quyền sử dụng đất của Công ty Boo Sapa.

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất trong kỳ (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	56.250.000.000	Gốc và lãi được trả hàng quý đến ngày 25 tháng 9 năm 2023.	11,9 - 12,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Phú Yên.
Các ngân hàng khác	166.125.733.763	Thời hạn vay từ 36 tháng đến 132 tháng. Gốc và lãi được trả hàng tháng hoặc hàng quý.	9,0 - 12,7	Các tài sản cố định và các tài sản hình thành từ các dự án của các công ty con.
TỔNG CỘNG	<u>5.324.468.922.799</u>			
<i>Trong đó</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	909.029.442.443			
<i>Vay dài hạn</i>	4.415.439.480.356			

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành bởi Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

<i>Trái chủ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Thời hạn trái phiếu</i>	<i>Lãi suất trong kỳ (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.700.000.000.000	Từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 6 năm 2028.	9,9 - 10,6	- Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Vinaconex ITC; và - Các hạng mục hạ tầng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty Vinaconex ITC tại các thửa đất thuộc dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(7.786.468.519)</i>			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.600.000.000.000	Tháng 6 năm 2024.	12,1 - 12,3	- Cổ phiếu của Tổng công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings.
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(1.646.897.811)</i>			
TỔNG CỘNG	<u>3.290.566.633.670</u>			
<i>Trong đó</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.598.353.102.189</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>1.692.213.531.481</i>			

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.4 Vay đối tượng khác ngắn hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong kỳ (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng T&D Việt Nam	28.070.780.690	Đến ngày 1 tháng 6 năm 2024. Lãi được trả hàng tháng.	7,0	Tín chấp.
Vay các cá nhân	2.625.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. Lãi được trả hàng tháng.	0 - 8,5	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	30.695.780.690			

27.5 Vay đối tượng khác dài hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong kỳ (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Kho bạc Nhà nước Hà Nội	36.300.000.000	Gốc vay được hoàn trả trong vòng 180 tháng kể từ khi quyết toán với các cơ quan nhà nước cho dự án cung cấp nước sạch cho 4 phường thuộc quận Nam Từ Liêm.		Không lãi suất. Tín chấp.
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	667.737.000	Kỳ hạn vay 144 tháng. Gốc vay được trả hàng năm đến tháng 7 năm 2025.		Không lãi suất. Tín chấp.
TỔNG CỘNG	36.967.737.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	822.580.000			
Vay dài hạn	36.145.157.000			

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.6 Nợ thuê tài chính

Tổng Công ty đang thuê máy móc thiết bị và phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với lãi suất phát sinh trong kỳ là từ 6,5%/năm – 9,9%/năm. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	49.085.331.421	11.482.828.765	37.602.502.656	35.115.146.811	8.977.327.808	26.137.819.003
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 - 5 năm	128.167.666.902	21.471.554.625	106.696.112.277	101.505.094.569	17.913.108.280	83.591.986.289
Trên 5 năm	11.824.537.585	4.003.013.993	7.821.523.592	10.827.476.725	3.553.970.990	7.273.505.735
TỔNG CỘNG	189.077.535.908	36.957.397.383	152.120.138.525	147.447.718.105	30.444.407.078	117.003.311.027

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. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng xây dựng	11.525.070.586	-
Các khoản dự phòng khác	5.986.451.525	2.057.037.663
TỔNG CỘNG	17.511.522.111	2.057.037.663
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành dự án bất động sản	31.465.023.790	22.311.878.541
Các khoản dự phòng khác	-	1.834.183.176
TỔNG CỘNG	31.465.023.790	24.146.061.717

29. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	<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>
Số đầu kỳ	69.197.790.534	73.097.225.143
Trích lập trong kỳ	-	10.324.011.384
Giảm khác	(8.373.710)	(959.098.849)
Sử dụng trong kỳ	(3.509.165.983)	(10.023.362.000)
Số cuối kỳ	65.680.250.841	72.438.775.678

30. NGUỒN KINH PHÍ

	<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>
Số đầu kỳ	97.027.719.939	100.862.867.163
Chi sự nghiệp	(18.865.843)	(3.921.575.081)
Số cuối kỳ	97.008.854.096	96.941.292.082

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

31.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quý đầu tư phát triển</i>	<i>Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022								
Số đầu kỳ	4.417.106.730.000	16.282.327.575	155.952.912.000	91.773.846.541	14.777.294	1.838.001.587.965	1.007.629.775.880	7.526.761.957.255
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	654.819.173.175	64.825.522.874	719.644.696.049
- Góp bổ sung vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(261.114.217)	7.837.614.217	7.576.500.000
- Trích Quý khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.764.518.919)	(3.559.492.465)	(10.324.011.384)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	(1.938.639.300)	(1.955.976.085)	(3.894.615.385)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(530.052.807.600)	(96.497.429.400)	(626.550.237.000)
- Hoàn nhập quỹ	-	-	-	(49.445.959.516)	-	49.445.959.516	-	-
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	(3.750.000.000)	-	-	3.750.000.000	(99.884.703.432)	(99.884.703.432)
- Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	2.108.958.144.928	2.108.958.144.928
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	979.772.114	-	403.104.853	-	1.382.876.967
Số cuối kỳ	<u>4.417.106.730.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>152.202.912.000</u>	<u>43.307.659.139</u>	<u>14.777.294</u>	<u>2.007.402.745.473</u>	<u>2.987.353.456.517</u>	<u>9.623.670.607.998</u>

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023								
Số đầu kỳ	4.858.798.780.000	16.282.327.575	160.428.352.000	40.181.461.033	14.777.294	1.683.378.272.670	3.074.548.552.406	9.833.632.522.978
- Góp bổ sung vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	10.200.000.000	10.200.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	127.919.905.658	49.295.714.379	177.215.620.037
- Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	-	-	(95.799.109.000)	(95.799.109.000)
- Tăng/(giảm) do thoái vốn công ty con (<i>Thuyết minh số 4</i>)	-	-	-	(67.943.772)	-	-	(24.226.471.287)	(24.294.415.059)
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(296.301.189)	517.963.228	221.662.039
Số cuối kỳ	4.858.798.780.000	16.282.327.575	160.428.352.000	40.113.517.261	14.777.294	1.811.001.877.139	3.014.536.649.726	9.901.176.280.995

(*) Các công ty con thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của các công ty con.

Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2022 với tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu. Trong tháng 7 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành bổ sung 48.585.636 cổ phiếu căn cứ theo Nghị quyết này (Thuyết minh số 44).

31.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	2.547.764.810.000	2.547.764.810.000	-	3.056.264.810.000	3.056.264.810.000	-
Các cổ đông khác	2.311.033.970.000	2.311.033.970.000	-	1.802.533.970.000	1.802.533.970.000	-
TỔNG CỘNG	4.858.798.780.000	4.858.798.780.000	-	4.858.798.780.000	4.858.798.780.000	-



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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
Số cuối kỳ	4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
Cổ tức công bố (Thuyết minh 31.1)	485.879.878.000	971.763.480.600

31.4 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
Cổ tức đã công bố	485.879.878.000	971.763.483.600
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 1.200 VND/cổ phiếu	-	530.052.810.600
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 10%/cổ phiếu	-	441.710.673.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	485.879.878.000	-
Cổ tức đã trả trong kỳ	36.996.500	529.792.773.740
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền các năm trước	24.950.220	53.748.650
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 1.200 VND/cổ phiếu	12.046.280	529.739.025.090

31.5 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu đăng ký phát hành	485.879.878	485.879.878
Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	485.879.878	485.879.878
Cổ phiếu phổ thông	485.879.878	485.879.878
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	485.879.878	485.879.878
Cổ phiếu phổ thông	485.879.878	485.879.878
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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
Tổng doanh thu	6.533.649.804.618	3.525.439.915.630
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.993.165.526.346	2.168.327.095.654
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.608.922.481.377	317.766.520.280
Doanh thu sản xuất công nghiệp	352.242.224.982	515.409.956.703
Doanh thu hoạt động giáo dục	121.476.259.314	78.386.941.521
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	457.843.312.599	445.549.401.472
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	6.533.649.804.618	3.525.439.915.630
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	6.522.929.387.385	3.502.811.230.296
Doanh thu đối với bên liên quan	10.720.417.233	22.628.685.334

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	156.172.148.045	213.087.369.820
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	30.542.227.614	7.502.513.250
Lãi từ đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản mục đầu tư	-	662.953.799.512
Doanh thu tài chính khác	3.565.482.052	18.304.838.683
TỔNG CỘNG	190.279.857.711	901.848.521.265

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.934.846.516.067	2.051.390.777.330
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.116.351.151.225	254.298.316.823
Giá vốn sản xuất công nghiệp	230.507.121.219	341.665.879.166
Giá vốn hoạt động giáo dục	73.851.359.457	51.924.463.191
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	365.683.119.940	360.575.815.526
TỔNG CỘNG	5.721.239.267.908	3.059.855.252.036

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

34. 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>
Chi phí lãi vay	479.789.917.719	387.083.395.441
Lỗ do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết	1.371.230.040	-
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	630.796.884	(1.057.424.118)
Chi phí tài chính khác	8.485.486.258	8.233.286.988
TỔNG CỘNG	<u>490.277.430.901</u>	<u>394.259.258.311</u>

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	16.490.705.722	14.985.255.588
Chi phí nguyên vật liệu	7.566.463.152	11.310.367.896
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.072.590.173	3.109.220.159
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình	9.205.900.383	(4.570.929.936)
Chi phí môi giới	6.946.939.765	-
Chi phí bằng tiền khác	4.751.272.621	6.212.153.050
TỔNG CỘNG	<u>48.033.871.816</u>	<u>31.046.066.757</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	101.330.904.605	92.119.827.348
Trích lập và hoàn nhập phải thu khó đòi và hợp đồng có rủi ro lớn	(21.926.100.408)	(25.900.359.454)
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	10.530.829.443	8.987.739.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.348.646.048	12.126.789.032
Chi phí bằng tiền khác	48.915.879.708	62.765.924.898
TỔNG CỘNG	<u>152.200.159.396</u>	<u>150.099.921.149</u>
	<u>200.234.031.212</u>	<u>181.145.987.906</u>

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

36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác		
Lãi do thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư	1.039.761.792	170.042.088
Chi phí hỗ trợ liên quan đến hoạt động kinh doanh nước sạch	-	819.221.247
Các khoản thu nhập khác	4.114.994.175	6.460.957.524
	5.154.755.967	7.450.220.859
Chi phí khác		
Chi phí dự án đầu tư bị thu hồi	3.119.163.663	-
Dự phòng bồi thường nghĩa vụ hợp đồng	-	48.668.429.545
Các khoản chi phí khác	1.938.642.541	1.338.414.135
	5.057.806.204	50.006.843.680
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	96.949.763	(42.556.622.821)

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nguyên vật liệu	1.687.065.967.354	1.340.896.014.460
Chi phí nhân công	532.288.261.626	337.471.866.103
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	175.027.596.553	132.236.273.708
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(12.720.200.025)	(29.561.373.400)
Chi phí thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và bất động sản và chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.129.093.197.864	1.024.292.939.855
Chi phí khác	1.454.632.959.747	1.145.751.704.967
TỔNG CỘNG	5.965.387.783.119	3.951.087.425.693

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế, ngoại trừ một số hoạt động tại các công ty con sau:

▶ Công ty Nedi2:

Đối với dự án đầu tư ban đầu:

Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu bước vào giai đoạn kinh doanh (từ năm 2014 đến năm 2028). Theo Thông tư 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014, công ty này được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (từ năm 2014 đến năm 2017) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2018 đến năm 2026). Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho kỳ hiện tại là 5%.

Đối với dự án đầu tư mở rộng:

Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu bước vào giai đoạn kinh doanh (từ năm 2020 đến năm 2034). Theo Thông tư 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014, công ty này được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2020 đến năm 2023) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2024 đến năm 2032). Theo đó, thu nhập từ dự án đầu tư mở rộng của công ty này được miễn thuế TNDN cho kỳ hiện tại.

▶ Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ: Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động kinh doanh giáo dục của công ty này là 10%; và

▶ Công ty Viwaco: Đối với hoạt động phân phối nước sạch, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư, Công ty Viwaco được áp dụng thuế suất thuế TNDN ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm tính từ năm đầu tiên có doanh thu (từ năm 2005 đến năm 2019), đồng thời được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2011 đến năm 2014 và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty này trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2015 đến năm 2023). Do đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho kỳ này là 10%.

▶ Công ty Bách Thiên Lộc: Công ty này được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2023 đến năm 2038). Theo Thông tư 78/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014, công ty này được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Theo đó, thu nhập từ dự án của công ty này đang được miễn thuế TNDN cho kỳ hiện tại.

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

38.1 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	85.535.973.916	26.166.721.756
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.554.504.500)	(8.587.708.777)
TỔNG CỘNG	83.981.469.416	17.579.012.979

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	261.197.089.453	737.223.709.028
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	43.349.065.233	29.137.549.992
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất 5% của hoạt động thủy điện</i>	<i>608.135.908</i>	<i>11.104.051.739</i>
<i>Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục, kinh doanh nước sạch</i>	<i>7.284.239.937</i>	<i>6.340.454.332</i>
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	<i>35.456.689.388</i>	<i>11.693.043.921</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
<i>Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất</i>	<i>(1.683.908.906)</i>	<i>(3.417.738.217)</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm</i>	<i>(688.806.037)</i>	<i>(5.552.025.870)</i>
<i>Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện</i>	<i>(1.457.657.941)</i>	<i>(1.783.921.386)</i>
<i>Lỗi năm trước chuyển sang</i>	<i>(5.211.669.913)</i>	<i>(5.169.970.559)</i>
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>28.759.729.618</i>	<i>787.426.350</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế</i>	<i>20.914.717.362</i>	<i>3.577.692.669</i>
Chi phí thuế TNDN	<u>83.981.469.416</u>	<u>17.579.012.979</u>

38.2 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 Tổng Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 Tổng Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</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>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	78.843.068.100	73.773.234.841	5.069.833.259	8.355.874.814
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	10.205.150.020	10.693.985.066	(488.835.046)	231.833.963
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	2.305.014.117	-	2.305.014.117	-
Tiền thu trước từ chuyển nhượng bất động sản	719.170.355	6.050.678.185	(5.331.507.830)	-
Chênh lệch khác	358.456.876	358.456.876	-	-
	92.430.859.468	90.876.354.968		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch đánh giá lại tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(605.411.327.547)	(605.411.327.547)	-	-
Chênh lệch khác	(175.952.322)	(175.952.322)	-	-
	(605.587.279.869)	(605.587.279.869)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(513.156.420.401)	(514.710.924.901)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			1.554.504.500	8.587.708.777

38.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty và các công ty con có khoản lỗ lũy kế khoảng 178 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: khoảng 103 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tổng Công ty và các công ty con có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai khoảng 205 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: khoảng 79 tỷ VND).

Tổng Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

18/07/2023
01
LM
NH
1/01/2023

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

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát, ảnh hưởng đáng kể và/hoặc có giao dịch với Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Công ty mẹ
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp
Công ty Nedi2	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex CM	Công ty con trực tiếp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con trực tiếp
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 25	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 1	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Nước sạch Sapa	Công ty con trực tiếp
Công ty Viwaco	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 17	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 27	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 16	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 4	Công ty con trực tiếp
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp
Công ty Bohemia	Công ty con gián tiếp
Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty con gián tiếp
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con trực tiếp đến ngày 21 tháng 2 năm 2023
Công ty Vinaconsult	Công ty con trực tiếp đến ngày 2 tháng 6 năm 2023
Công ty VINA-VCC	Công ty con gián tiếp đến ngày 2 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại ("Công ty Vimeco M&T")	Công ty con gián tiếp đến ngày 23 tháng 5 năm 2023
Công ty Bê tông Nhựa Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Vinaconex MEC	Công ty liên kết đến 21 tháng 6 năm 2023
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (HĐQT)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Chu Quang Minh	Thành viên Ban Kiểm soát

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	10.670.482.710	25.591.103.269
		Thu tiền cho vay	476.432.579.178	-
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Nhận hoàn ứng hợp đồng thi công lắp đặt nội thất	100.000.000.000	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	32.696.831.019	-
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	1.078.925.634	4.510.323.283
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	3.460.665.432	14.722.097.232
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	5.213.781.523	2.875.000.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	2.404.384.915	-

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

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

Tổng Công ty cho vay bên liên quan theo lãi suất và các điều khoản thỏa thuận theo hợp đồng cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: số dư dự phòng là 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	12.485.622.425	11.351.830.540
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	9.492.976.637	9.493.306.637
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	1.394.491.409	17.023.909.515
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	3.334.196.375	836.096.269
TỔNG CỘNG			26.707.286.846	38.705.142.961

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

39. 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: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	150.250.414.650	259.286.724.244
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao nhất	Thi công xây lắp	31.357.638.650	31.915.577.450
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	12.893.336.137	20.117.247.444
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	868.509.740	1.309.138.040
TỔNG CỘNG			195.369.899.177	312.628.687.178
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	2.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	0%/năm Tín chấp
TỔNG CỘNG			2.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	59.262.279.786	48.779.359.894
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	671.716.540	1.083.882.641
TỔNG CỘNG			59.933.996.326	49.863.242.535
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)				
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	59.754.468.281	71.039.316.674
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	15.211.164.704	9.508.466.500
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Mua bán bất động sản	1.256.911	306.177.232.796
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	709.620.873	2.026.930.612
TỔNG CỘNG			75.676.510.769	388.751.946.582

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

39. 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 (tiếp theo):

Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 27)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	140.240.000.000	Theo từng thông báo trả nợ cụ thể	Không lãi suất	Cổ phần của Tổng Công ty tại công ty này
TỔNG CỘNG		140.240.000.000			

Ngoài ra, Tổng Công ty cũng có khoản trái phiếu được phát hành bởi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và được đảm bảo bằng cổ phiếu được sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings – công ty mẹ của Tổng Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 27.3.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	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
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	832.166.667	871.917.000
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	964.766.667	1.054.667.000
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	822.933.333	944.833.000
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	831.933.333	932.083.000
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập	190.000.000	190.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	592.166.667	606.167.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	560.666.667	510.333.000
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 3 năm 2022)	527.666.667	346.602.000
TỔNG CỘNG		5.322.300.001	5.456.602.000

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

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
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	899.501.595	978.273.692

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

40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	127.919.905.658	654.819.173.175
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi thù lao thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	127.919.905.658	654.819.173.175
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	534.465.514	534.465.514
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 (*)	534.465.514	534.465.514
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	239	1.225
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	239	1.225

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu đã được điều chỉnh liên quan đến việc Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành bổ sung 48.585.636 cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 44.

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản;
- ▶ Sản xuất công nghiệp;
- ▶ Hoạt động giáo dục; và
- ▶ Dịch vụ thương mại và hoạt động khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa 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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản</i>	<i>Sản xuất công nghiệp</i>	<i>Hoạt động giáo dục</i>	<i>Dịch vụ thương mại và hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày						
Doanh thu						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	5.602.088.007.723	352.242.224.982	121.476.259.314	457.843.312.599	-	6.533.649.804.618
<i>Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận</i>	1.647.782.306.023	1.962.256.512	-	76.423.510.998	(1.726.168.073.533)	-
Tổng doanh thu	7.249.870.313.746	354.204.481.494	121.476.259.314	534.266.823.597	(1.726.168.073.533)	6.533.649.804.618
<i>Giá vốn các bộ phận</i>	(6.726.644.013.532)	(230.507.121.219)	(73.851.359.457)	(440.689.527.710)	1.750.452.754.010	(5.721.239.267.908)
<i>Lợi nhuận gộp các bộ phận</i>	523.226.300.214	123.697.360.275	47.624.899.857	93.577.295.887	24.284.680.477	812.410.536.710
<i>Thu nhập không phân bổ (i)</i>						195.434.613.678
<i>Chi phí phân bổ</i>	(178.973.257.594)	(17.145.095.112)	(5.788.581.412)	(23.661.752.598)	25.334.655.504	(200.234.031.212)
<i>Chi phí không phân bổ (i)</i>						(546.414.029.723)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>						261.197.089.453
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>						(83.981.469.416)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>						177.215.620.037
Tài sản và công nợ						
<i>Tài sản bộ phận</i>	28.830.397.366.460	3.094.335.886.783	138.845.278.436	2.013.501.792.579	(11.646.832.587.632)	22.430.247.736.626
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>						8.937.127.868.509
Tổng tài sản	28.830.397.366.460	3.094.335.886.783	138.845.278.436	2.013.501.792.579	(11.646.832.587.632)	31.367.375.605.135
<i>Công nợ bộ phận</i>	13.200.686.277.926	680.129.468.682	23.784.328.433	292.223.756.967	(8.056.867.998.756)	6.139.955.833.252
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>						15.229.234.636.792
Tổng công nợ	13.200.686.277.926	680.129.468.682	23.784.328.433	292.223.756.967	(8.056.867.998.756)	21.369.190.470.044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

	Thị công xây lắp và kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động giáo dục	Dịch vụ thương mại và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.486.093.615.934	515.409.956.703	78.386.941.521	445.549.401.472	-	3.525.439.915.630
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	1.665.819.507.969	3.919.413.910	-	102.995.035.976	(1.772.733.957.855)	-
Tổng doanh thu	4.151.913.123.903	519.329.370.613	78.386.941.521	548.544.437.448	(1.772.733.957.855)	3.525.439.915.630
Giá vốn các bộ phận	(3.974.201.420.015)	(321.665.879.166)	(51.924.463.191)	(439.979.473.280)	1.727.915.983.616	(3.059.855.252.036)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	177.711.703.888	197.663.491.447	26.462.478.330	108.564.964.168	(44.817.974.239)	465.584.663.594
Thu nhập không phân bổ (i)						909.298.742.125
Chi phí phân bổ	(124.146.295.465)	(27.959.195.703)	(3.120.862.606)	(21.391.890.995)	(4.527.743.137)	(181.145.987.906)
Chi phí không phân bổ (i)						(456.513.708.785)
Lợi nhuận thuần trước thuế						737.223.709.028
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(17.579.012.979)
Lợi nhuận thuần sau thuế						719.644.696.049
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	31.177.506.660.968	3.114.292.478.625	136.361.103.909	2.037.845.992.077	(13.674.699.489.805)	22.791.306.745.774
Tài sản không phân bổ (ii)						9.207.997.368.300
Tổng tài sản	31.177.506.660.968	3.114.292.478.625	136.361.103.909	2.037.845.992.077	(13.674.699.489.805)	31.999.304.114.074
Công nợ bộ phận	16.575.794.193.725	774.974.442.231	33.654.470.584	253.498.128.531	(10.078.641.495.682)	7.559.279.739.389
Công nợ không phân bổ (iii)						14.509.364.131.768
Tổng công nợ	16.575.794.193.725	774.974.442.231	33.654.470.584	253.498.128.531	(10.078.641.495.682)	22.068.643.871.157

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, tài sản thiếu chờ xử lý, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn, lợi thế thương mại và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Công nợ không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và nợ thuế tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và các khoản phải trả khác.

42. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để sử dụng cho văn phòng, trường học, để phát triển các dự án bất động sản và thuê văn phòng và các tài sản khác theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	8.262.231.554	8.262.231.554
Trên 1 - 5 năm	33.048.926.217	33.048.926.217
Trên 5 năm	183.211.563.299	187.325.163.197
TỔNG CỘNG	<u>224.522.721.070</u>	<u>228.636.320.968</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	46.371.934.849	83.920.318.638
Trên 1 - 5 năm	48.007.750.085	98.165.184.542
Trên 5 năm	58.154.104.316	59.740.968.561
TỔNG CỘNG	<u>152.533.789.250</u>	<u>241.826.471.741</u>

Cam kết liên quan hoạt động đầu tư xây dựng

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng tài sản và phát triển các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là khoảng 4.024 tỷ VND.

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

42. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tổng Công ty có cam kết về việc góp vốn như sau:

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
1	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	133.192.500.000
2	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000
TỔNG CỘNG				143.392.500.000

43. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoại tệ các loại:	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
- Đô la Mỹ (USD)	41.427	7.984
- Yên Nhật (JPY)	1.601.373	1.607.821
- Euro (EUR)	318	372

44. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

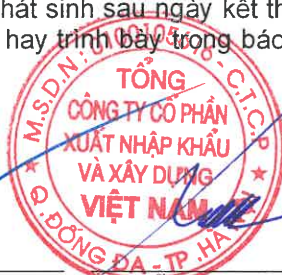
Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt việc chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2022 với tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu. Trong tháng 7 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành bổ sung 48.585.636 cổ phiếu căn cứ theo Nghị quyết này.

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


 Phạm Hồng Hạnh
 Người lập


 Đặng Thanh Huân
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc



Ngày 29 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. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn