

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 9 năm 2023
Ho Chi Minh city, day month year 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước/ *State Securities Commission of Vietnam*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ *Vietnam Exchange/
Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/ *Name of organization*: Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons
- Mã chứng khoán/ Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: CTD
- Địa chỉ/ *Address*: 236/6 Điện Biên Phủ, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
- Điện thoại liên hệ/ *Tel.*: (84) (28) 35142255 - Fax: (84) (28) 35142277
- E-mail: bodsecretary@coteccons.vn
- Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure*:
 - Báo cáo tài chính riêng năm tài chính 2023 (từ 01/01/2023 đến 30/06/2023) đã kiểm toán.
The separate financial statement for the fiscal year 2023 (from January 1, 2023, to June 30, 2023) has been audited.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính 2023 (từ 01/01/2023 đến 30/06/2023) đã kiểm toán.
The consolidated financial reports for the fiscal year 2023 (from January 1, 2023, to June 30, 2023) have been audited.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm 2022.
Explanation of the difference in after-tax profit compared to the same period in 2022.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/9/2023 tại đường dẫn: <https://coteccons.vn/investor-relations-vn/> / *This information was published on the company's website on 28/9/2023 (date), as in the link https://coteccons.vn/investor-relations-vn/.*
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/
Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất được kiểm toán.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/ Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(*Signature, full name, position, and seal*)



BOLAT DUSENOV

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 50

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH và ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch "CTD" theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch
Ông Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên
Ông Võ Hoàng Lâm	Thành viên
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên
Ông Tống Văn Nga	Thành viên độc lập
Ông Tan Chin Tiong	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 Trần Văn Thức	Trưởng Ban
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Lâm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chris Senekki	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2023
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT
Ông Talgat Turumbayev	Giám đốc phát triển doanh nghiệp

Ông Võ Hoàng Lâm được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo Giấy Ủy Quyền số 3613/2022/UQ-CTHĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

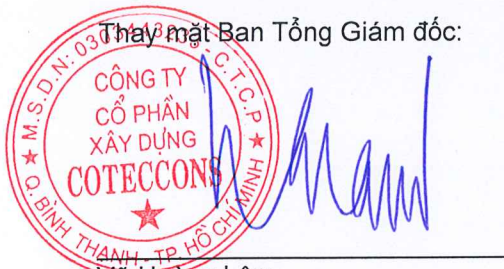
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

Số tham chiếu: 11658650/66926230-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 28 tháng 9 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được kiểm toán.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Phạm Xuân Tuân
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán:
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

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		19.883.997.298.772	17.465.000.719.039
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.882.761.469.151	1.064.440.156.074
111	1. Tiền		631.761.469.151	635.440.156.074
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.251.000.000.000	429.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.180.463.313.608	1.778.375.679.012
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	249.546.140.490	248.930.968.087
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(24.470.599.700)	(60.723.329.668)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.955.387.772.818	1.590.168.040.593
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		12.079.383.092.051	11.235.427.047.962
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	11.590.198.832.580	10.926.639.023.214
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	895.268.784.906	596.908.711.504
135	3. Phải thu cho vay ngắn hạn	8	418.716.500.000	432.045.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	331.862.280.179	329.101.846.816
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.156.663.305.614)	(1.049.267.533.572)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.148.105.589.137	2.837.856.762.717
141	1. Hàng tồn kho		3.216.178.741.376	2.908.572.998.229
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(68.073.152.239)	(70.716.235.512)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		593.283.834.825	548.901.073.274
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.323.719.825	7.735.625.390
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		585.960.115.000	537.251.138.572
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	3.914.309.312

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


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		1.491.033.033.002	1.502.071.227.628
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		399.121.073.641	403.407.794.753
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.436	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	390.128.082.205	403.407.794.753
220	II. Tài sản cố định		523.314.962.865	560.040.400.541
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	414.957.302.253	446.789.518.824
222	Nguyên giá		1.122.804.993.718	1.110.734.871.725
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(707.847.691.465)	(663.945.352.901)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	1.777.301.667	2.041.416.282
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(885.732.439)	(621.617.824)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	106.580.358.945	111.209.465.435
228	Nguyên giá		143.308.383.868	143.308.383.868
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.728.024.923)	(32.098.918.433)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	50.212.624.812	37.580.763.475
231	1. Nguyên giá		77.150.985.316	63.191.170.137
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(26.938.360.504)	(25.610.406.662)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		32.705.212.917	24.927.045.808
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	32.705.212.917	24.927.045.808
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		304.072.839.476	311.021.236.765
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	2.467.362.017	9.415.759.306
253	2. Đầu tư vào đơn vị khác	17.2	301.605.477.459	301.605.477.459
260	VI. Tài sản dài hạn khác		181.606.319.291	165.093.986.286
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	99.084.077.771	97.818.152.558
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	33.3	82.522.241.520	67.275.833.728
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		21.375.030.331.774	18.967.071.946.667

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.103.319.376.857	10.753.109.689.422
310	I. Nợ ngắn hạn		12.603.037.340.776	10.226.584.924.427
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	5.195.969.693.775	5.188.557.548.080
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.934.074.072.581	2.120.832.619.308
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	20.875.657.374	8.000.082.996
314	4. Phải trả người lao động		116.589.676	25.972.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.022.730.753.835	2.022.063.945.391
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	6.433.943.948	11.438.470.006
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.434.927.703.679	16.326.874.279
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	697.322.830.151	553.076.670.059
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	214.573.827.505	229.002.538.406
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	76.012.268.252	77.260.203.252
330	II. Nợ dài hạn		500.282.036.081	526.524.764.995
337	1. Phải trả dài hạn khác		200.000.000	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	497.728.928.697	524.113.095.361
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	2.353.107.384	2.411.669.634
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.271.710.954.917	8.213.962.257.245
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	8.271.710.954.917	8.213.962.257.245
411	1. Vốn cổ phần		788.308.000.000	788.308.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		788.308.000.000	788.308.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.324.265.825	3.019.470.449.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(530.940.621.523)	(597.634.655.083)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		4.667.193.310.873	4.667.193.310.873
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		388.315.212.698	336.087.635.969
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		336.087.635.969	315.375.435.690
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		52.227.576.729	20.712.200.279
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		510.787.044	537.516.101
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		21.375.030.331.774	18.967.071.946.667


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	6.746.056.394.050	5.194.888.056.299
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(1.728.598.544)	(1.739.604.226)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	6.744.327.795.506	5.193.148.452.073
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(6.587.744.134.411)	(4.911.180.625.740)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		156.583.661.095	281.967.826.333
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	179.063.563.197	227.856.528.522
22	7. Chi phí tài chính	29	(67.163.106.652)	(59.339.160.071)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(50.184.491.814)	(30.001.956.041)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	17.1	(6.948.397.289)	(11.084.363.712)
25	9. Chi phí bán hàng		(36.014.510)	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(192.823.865.418)	(448.712.606.142)
30	11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		68.675.840.423	(9.311.775.070)
31	12. Thu nhập khác	31	2.365.544.967	24.201.086.886
32	13. Chi phí khác	31	(2.318.553.380)	(3.827.901.272)
40	14. Lợi nhuận khác	31	46.991.587	20.373.185.614
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		68.722.832.010	11.061.410.544
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(31.768.392.130)	(41.530.784.049)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	15.246.407.792	35.908.760.599
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.200.847.672	5.439.387.094
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		52.227.576.729	5.368.652.275
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26.1	(26.729.057)	70.734.819
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.4	707	73
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.4	707	73

Trần Thị Thanh Vân
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 9 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		68.722.832.010	11.061.410.544
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 15	50.553.395.329	52.291.184.821
03	Các khoản dự phòng		61.107.644.454	255.149.170.198
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(56.710.473)	183.268.305
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(169.420.212.704)	(216.275.189.667)
06	Chi phí lãi vay	29	50.184.491.814	30.001.956.041
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61.091.440.430	132.411.800.242
09	Tăng các khoản phải thu		(985.568.227.329)	(989.301.649.444)
10	Tăng hàng tồn kho		(307.605.743.147)	(414.110.485.591)
11	Tăng các khoản phải trả		2.228.289.279.416	204.878.106.957
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(854.019.648)	8.182.885.384
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(615.172.403)	(219.601.769.768)
14	Tiền lãi vay đã trả		(51.963.267.489)	(7.068.144.633)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(9.940.376.755)	(9.822.669.467)
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(1.542.060.250)	(3.767.592.484)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		931.291.852.825	(1.298.199.518.804)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(40.258.311.585)	(107.217.098.627)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		168.181.768	1.955.453.645
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền chi cho vay		(1.768.737.827.132)	(3.270.089.930.924)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		1.416.846.594.907	3.062.364.696.765
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	183.224.365.231
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		156.619.132.425	145.443.168.084
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(235.362.229.617)	15.680.654.174

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		5.547.850.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		817.103.314.732	1.451.593.806.192
34	Tiền trả nợ gốc vay		(700.287.154.640)	(140.302.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		122.364.010.092	1.311.291.806.192
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		818.293.633.300	28.772.941.562
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.064.440.156.074	884.710.498.842
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		27.679.777	690.024
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.882.761.469.151	913.484.130.428


 Trần Thị Thanh Vân
 Người lập


 Cao Thị Mai Lê
 Kế toán trưởng


 Võ Hoàng Lâm
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“Giấy CNĐKKD”) số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH và ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch “CTD” theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 1.985 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.263 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có hai công ty con trực tiếp và năm công ty con gián tiếp, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Unicons”)

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 4103005020 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 0304472276 vào ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Unicons có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Unicons.

Công ty TNHH Covestcons (“Covestcons”)

Covestcons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314326002 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Covestcons có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Covestcons là môi giới và kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Covestcons.

Công ty Cổ phần CTD FutureImpact (“FutureImpact”)

FutureImpact là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316921381 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 28 tháng 6 năm 2021 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

FutureImpact có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của FutureImpact là sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

Solaresco-1 là một công ty trách nhiệm hữu hạn theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316438470 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13 tháng 8 năm 2020 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Solaresco-1 có trụ sở đăng ký tại Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 5, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Solaresco-1 là cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại Solaresco-1.

Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")

CTD Nest là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317508201 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 6 tháng 10 năm 2022.

CTD Nest có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của CTD Nest là môi giới và kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại CTD Nest.

Công ty TNHH Coteccons Future Impact ("Coteccons Future Impact") – trước đây là Công ty TNHH HED1 ("HED1")

Coteccons Future Impact là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317515248 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 12 tháng 10 năm 2022.

Coteccons Future Impact có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Coteccons Future Impact là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Coteccons Future Impact.

Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")

SCM là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317587852 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 2 tháng 12 năm 2022.

SCM có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của SCM là tổ chức hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại SCM.



34
N
01
Y
E
/H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con Cho kỳ kế toán 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 Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, 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.

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 Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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. 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.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại, và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Hàng hóa và vật liệu xây dựng | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí xây dựng công trình dở dang | - | chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình. |

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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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. 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.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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, thuế 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 vào ngày báo cáo 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 tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 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.

3.5 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 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm
Khác	3 - 8 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn 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:

Tòa nhà văn phòng	30 - 45 năm
Tài sản khác	25 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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.

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 *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 Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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 trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 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 Tập đoàn.

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

3.11 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 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.

3.12 Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn 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 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của 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. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 cần 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 của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. 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 Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ 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 giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

Hợp đồng có rủi ro lớn

Nếu Tập đoàn có hợp đồng có rủi ro lớn, nghĩa vụ hiện tại theo hợp đồng được đánh giá và ghi nhận như một khoản dự phòng. Tuy nhiên, trước khi tính toán khoản dự phòng cho hợp đồng rủi ro lớn, Tập đoàn ghi nhận các khoản suy giảm giá trị xảy ra đối với tài sản liên quan đến hợp đồng.

Một hợp đồng có rủi ro lớn là một hợp đồng mà theo đó các chi phí không thể tránh khỏi để đáp ứng các nghĩa vụ trên hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến nhận được. Chi phí không thể tránh khỏi trong hợp đồng phản ánh chi phí thuần ít nhất, nghĩa là khoản thấp hơn giữa chi phí cho việc hoàn thành hợp đồng và bất kỳ khoản bồi thường hoặc hình phạt nào phát sinh từ việc không thực hiện hợp đồng. Chi phí cho việc hoàn thành hợp đồng bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến hợp đồng.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (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 Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 công ty mẹ (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ 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.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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:

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa 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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 năm 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.

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 Tập đoàn 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 kế toán sáu tháng 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn 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 năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tập đoàn không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

4.1 Thay đổi năm tài chính

Theo Nghị quyết số 08/2022/NQ-DHDCD ngày 25 tháng 4 năm 2022, Công ty đã thông qua việc thay đổi năm tài chính, theo đó năm tài chính mới bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm sau.

- Kỳ chuyển giao giữa năm tài chính cũ và năm tài chính mới: Ngày 1 tháng 1 năm 2023 – Ngày 30 tháng 6 năm 2023
- Năm tài chính đầu tiên sau chuyển đổi: Ngày 1 tháng 7 năm 2023 – Ngày 30 tháng 6 năm 2024

4.2 Tăng vốn góp và tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

Theo Biên bản họp số 01-BBH/2023 ngày 25 tháng 4 năm 2023, Công ty TNHH Covestcons thông qua việc tăng vốn góp vào FutureImpact từ 15.100.000.000 VND lên 110.050.000.000 VND và qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại FutureImpact từ 96,62% lên 99,54%. Vào ngày 11 tháng 5 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp và nâng tỷ lệ sở hữu tại FutureImpact kể từ ngày này.

4.3 Tăng vốn góp và tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

Theo Biên bản họp số 01/QĐ-CSH ngày 27 tháng 4 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào Solaresco-1 từ 15.000.000.000 VND lên 110.000.000.000 VND và qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Solaresco-1 từ 96,62% lên 99,54%. Vào ngày 12 tháng 5 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp và nâng tỷ lệ sở hữu tại Solaresco-1 kể từ ngày này.

4.4 Đổi tên Công ty TNHH HED1 thành Công ty TNHH Coteccons Future Impact ("Coteccons Future Impact")

Theo Biên bản họp số 01/QĐ-CSH ngày 30 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc thay đổi tên công ty từ Công ty TNHH HED1 thành Công ty TNHH Coteccons Future Impact. Vào ngày 17 tháng 4 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành thủ tục đổi tên này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền gửi ngân hàng	631.761.469.151	635.440.156.074
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	<u>1.251.000.000.000</u>	<u>429.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.882.761.469.151</u>	<u>1.064.440.156.074</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,75% đến 5,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
	Chứng chỉ quỹ						
Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30	49.518.412.944	44.760.000.000	(4.758.412.944)	49.518.412.944	39.900.000.000	(9.618.412.944)	
Cổ phiếu (*)							
Công ty Cổ phần FPT	31.158.471.002	33.995.800.000	-	28.398.070.800	27.684.000.000	(714.070.800)	
Công ty Cổ phần Đầu tư							
Thế giới Di động	13.203.288.000	8.660.000.000	(4.543.288.000)	25.746.411.600	16.731.000.000	(9.015.411.600)	
Các công ty khác	155.665.968.544	145.286.726.788	(15.168.898.756)	145.268.072.743	103.892.638.419	(41.375.434.324)	
TỔNG CỘNG	249.546.140.490	232.702.526.788	(24.470.599.700)	248.930.968.087	188.207.638.419	(60.723.329.668)	

(*) Các khoản đầu tư chứng khoán trên được thực hiện theo Hợp đồng Ủy thác Đầu tư ký ngày 21 tháng 2 năm 2022 với Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kim Việt Nam là bên nhận ủy thác.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.861.450.000.000	1.023.523.906.849
Trái phiếu	93.937.772.818	566.644.133.744
TỔNG CỘNG	1.955.387.772.818	1.590.168.040.593

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4% đến 9,8%/năm. Một phần khoản tiền gửi có kỳ hạn trên đã được phong tỏa để đảm bảo cho thư bảo lãnh dự thầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	1.013.577.438.255	322.443.724.073
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	620.614.975.962	975.424.136.915
Các khách hàng khác	9.956.006.418.363	9.628.771.162.226
TỔNG CỘNG	11.590.198.832.580	10.926.639.023.214
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(1.064.212.342.920)	(995.816.570.878)
GIÁ TRỊ THUẦN	10.525.986.489.660	9.930.822.452.336
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	10.499.228.719.565	9.883.524.192.030
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 34)</i>	26.757.770.095	47.298.260.306

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong kỳ:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Số đầu năm	995.816.570.878	625.831.276.393
Trích lập dự phòng trong kỳ	76.565.379.058	292.403.370.573
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(8.169.607.016)	(53.153.886.771)
Số cuối năm	1.064.212.342.920	865.080.760.195

7.2 Trả trước cho người bán

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	284.331.980.912	744.034.432
Khác	610.936.803.994	596.164.677.072
TỔNG CỘNG	895.268.784.906	596.908.711.504
Dài hạn		
Khác	8.992.991.436	-
TỔNG CỘNG	8.992.991.436	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

7.3 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
		1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-	
3	Các khách hàng khác	968.546.746.407	458.602.530.887	509.944.215.520	716.958.953.735	390.206.758.845	326.752.194.890	
TỔNG CỘNG		1.574.156.558.440	1.064.212.342.920	509.944.215.520	1.322.568.765.768	995.816.570.878	326.752.194.890	

8. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát (*)	350.000.000.000	350.000.000.000
Công ty TNHH Linktek Việt Nam (**)	61.000.000.000	61.000.000.000
Khác	7.716.500.000	21.045.000.000
TỔNG CỘNG	418.716.500.000	432.045.000.000
Dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn	(39.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	379.716.500.000	432.045.000.000

(*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát ("Quốc Lộc Phát") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 301121/BCC/QLP-CVC ngày 30 tháng 11 năm 2021 và các phụ lục liên quan. Theo đó, lợi nhuận sẽ được phân chia cho Tập đoàn cổ định với lãi suất 11%/năm trên giá trị vốn thực góp với thời hạn 12 tháng đầu và lãi suất 15%/năm trên giá trị vốn thực góp trong 9 tháng tiếp theo.

(**) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Linktek Việt Nam theo Hợp đồng vay số 1307/CVC-LT ngày 13 tháng 7 năm 2022 với lãi suất cố định 15%/năm và thời hạn một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD") (*)	136.903.889.313	144.117.647.059
Tiền lãi phải thu	124.632.794.034	105.051.498.234
Ký quỹ, ký cược	34.594.459.554	34.677.832.554
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	24.713.496.291	37.689.054.486
Khác	11.017.640.987	7.565.814.483
TỔNG CỘNG	331.862.280.179	329.101.846.816
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(53.450.962.694)	(53.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	278.411.317.485	275.650.884.122
Dài hạn		
HĐHTKD (*)	390.128.082.205	403.407.794.753
TỔNG CỘNG	390.128.082.205	403.407.794.753

(*) Đây là khoản tiền đầu tư vào Dự án Khu căn hộ Ngọc Lục Bảo ("The Emerald 68") theo HĐHTKD ký với Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong ngày 8 tháng 7 năm 2022. Theo quy định của HĐHTKD, Tập đoàn sẽ nhận được lợi nhuận hằng năm theo tỷ lệ vốn góp là 49%.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.192.468.868.405	2.885.754.263.285
Hàng hóa bất động sản (**)	23.709.872.971	22.762.390.632
Công cụ, dụng cụ	-	56.344.312
TỔNG CỘNG	3.216.178.741.376	2.908.572.998.229
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(68.073.152.239)	(70.716.235.512)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.148.105.589.137	2.837.856.762.717

(*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Ecopark CT21-22	364.553.170.651	67.457.954.561
Các công trình xây dựng khác	2.827.915.697.754	2.818.296.308.724
TỔNG CỘNG	3.192.468.868.405	2.885.754.263.285

(**) Đây là giá trị các bất động sản đầu tư để bán tại Dự án phát triển nhà ở thương mại "Chung cư Marina Tower" tại Phường Vĩnh Phú, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương và Dự án Khu đô thị Thông minh Thành Đô ở Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Số đầu năm	70.716.235.512	28.205.610.518
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(2.643.083.273)</u>	<u>(5.337.113.442)</u>
Số cuối năm	<u>68.073.152.239</u>	<u>22.868.497.076</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	7.323.719.825	7.735.625.390
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	7.181.143.654	7.638.122.361
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	142.576.171	97.503.029
Dài hạn	99.084.077.771	97.818.152.558
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	36.971.425.873	27.839.054.555
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	<u>62.112.651.898</u>	<u>69.979.098.003</u>
TỔNG CỘNG	<u>106.407.797.596</u>	<u>105.553.777.948</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	246.285.910.887	785.363.702.981	41.345.301.048	37.709.093.173	30.863.636	1.110.734.871.725
Mua mới	-	-	-	698.634.909	-	698.634.909
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	474.365.300	11.472.372.450	-	356.202.000	-	12.302.939.750
Phân loại lại	(501.570.848)	-	-	-	-	(501.570.848)
Thanh lý	-	-	(429.881.818)	-	-	(429.881.818)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	246.258.705.339	796.836.075.431	40.915.419.230	38.763.930.082	30.863.636	1.122.804.993.718
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	34.800.524.883	100.944.037.648	22.587.649.496	30.824.353.081	30.863.636	189.187.428.744
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(124.681.089.383)	(470.835.588.144)	(35.397.682.120)	(33.000.129.618)	(30.863.636)	(663.945.352.901)
Khấu hao trong kỳ	(5.693.311.081)	(35.716.180.018)	(1.417.210.991)	(1.667.773.199)	-	(44.494.475.289)
Phân loại lại	162.254.907	-	-	-	-	162.254.907
Thanh lý	-	-	429.881.818	-	-	429.881.818
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(130.212.145.557)	(506.551.768.162)	(36.385.011.293)	(34.667.902.817)	(30.863.636)	(707.847.691.465)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	121.604.821.504	314.528.114.837	5.947.618.928	4.708.963.555	-	446.789.518.824
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	116.046.559.782	290.284.307.269	4.530.407.937	4.096.027.265	-	414.957.302.253

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND
	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>2.663.034.106</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(621.617.824)
Khấu hao trong kỳ	<u>(264.114.615)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(885.732.439)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>2.041.416.282</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>1.777.301.667</u>

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>94.881.924.366</u>	<u>48.426.459.502</u>	<u>143.308.383.868</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	12.951.740.900	12.951.740.900
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(8.513.034.094)	(23.585.884.339)	(32.098.918.433)
Hao mòn trong kỳ	<u>(303.025.594)</u>	<u>(4.326.080.896)</u>	<u>(4.629.106.490)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(8.816.059.688)</u>	<u>(27.911.965.235)</u>	<u>(36.728.024.923)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>86.368.890.272</u>	<u>24.840.575.163</u>	<u>111.209.465.435</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>86.065.864.678</u>	<u>20.514.494.267</u>	<u>106.580.358.945</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	44.570.806.228	18.620.363.909	63.191.170.137
Chuyển từ hàng tồn kho	13.458.244.331	-	13.458.244.331
Phân loại lại	501.570.848	-	501.570.848
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>58.530.621.407</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>77.150.985.316</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(18.805.625.078)	(6.804.781.584)	(25.610.406.662)
Khấu hao trong kỳ	(796.334.444)	(369.364.491)	(1.165.698.935)
Phân loại lại	(162.254.907)	-	(162.254.907)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(19.764.214.429)</u>	<u>(7.174.146.075)</u>	<u>(26.938.360.504)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>25.765.181.150</u>	<u>11.815.582.325</u>	<u>37.580.763.475</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>38.766.406.978</u>	<u>11.446.217.834</u>	<u>50.212.624.812</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	13.706.461.953	11.059.023.200
Sửa chữa tòa nhà văn phòng	9.808.964.924	4.678.236.568
Hệ thống năng lượng mặt trời	9.189.786.040	9.189.786.040
TỔNG CỘNG	<u>32.705.212.917</u>	<u>24.927.045.808</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	42,36	-	42,36	6.800.907.006
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.467.362.017	31,00	2.474.699.397
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	-	36,00	140.152.903
TỔNG CỘNG			2.467.362.017		9.415.759.306

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(152.799.092.994)	(17.859.847.097)	(315.300.603)	(170.974.240.694)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	(6.800.907.006)	(140.152.903)	(7.337.380)	(6.948.397.289)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(322.637.983)	(177.922.637.983)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.800.907.006	140.152.903	2.474.699.397	9.415.759.306
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	-	2.467.362.017	2.467.362.017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư vào đơn vị khác được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
	%	(VND)	%	(VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,30	301.605.477.459	14,30	301.605.477.459

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các nhà cung cấp khác	5.195.969.693.775	5.188.557.548.080

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	1.174.240.992.919	200.301.039.430
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura	126.473.763.991	219.725.212.868
Các bên liên quan (TM số 34)	27.525.867.116	33.625.593.980
Các khách hàng khác	1.605.833.448.555	1.667.180.773.030
TỔNG CỘNG	2.934.074.072.581	2.120.832.619.308

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Cấn trừ trong kỳ	Nộp trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	537.251.138.572	748.861.158.118	(700.152.181.690)	-	585.960.115.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.914.309.312	-	(3.914.309.312)	-	-
TỔNG CỘNG	541.165.447.884	748.861.158.118	(704.066.491.002)	-	585.960.115.000
Phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	8.000.082.996	28.024.476.575	(1.742.386.701)	(31.320.221.559)	2.961.951.311
Thuế GTGT	-	745.615.705.579	(700.152.181.690)	(45.463.523.889)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	31.768.392.130	(3.914.309.312)	(9.940.376.755)	17.913.706.063
Khác	-	60.430.191	-	(60.430.191)	-
TỔNG CỘNG	8.000.082.996	805.469.004.475	(705.808.877.703)	(86.784.552.394)	20.875.657.374

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.917.394.461.012	1.936.018.729.127
Chi phí lương, thưởng nhân viên	78.226.101.167	58.734.933.294
Chi phí lãi vay	21.619.478.970	23.398.254.645
Khác	5.490.712.686	3.912.028.325
TỔNG CỘNG	2.022.730.753.835	2.022.063.945.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	6.433.943.948	8.939.929.636
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	-	2.498.540.370
TỔNG CỘNG	6.433.943.948	11.438.470.006

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Hợp đồng bao thanh toán (*)	1.417.390.931.854	-
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	7.216.334.708	6.222.683.455
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Các bên liên quan (TM số 34)	30.019.875	30.019.875
Khác	9.756.075.267	9.539.828.974
TỔNG CỘNG	1.434.927.703.679	16.326.874.279

(*) Đây là các khoản tiền tạm ứng bao thanh toán nhận được từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 1801/2023-HĐBTTHM/NHCT106-CTC ký ngày 18 tháng 1 năm 2023 và Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 01/2023-HĐBTTHM/NHCT106-UNICONS ký tháng 2 năm 2023. Toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả cho ngân hàng và các chi phí liên quan được cam kết trả bởi chủ đầu tư dự án được tài trợ bao thanh toán. Các khoản tạm ứng bao thanh toán trên sẽ được cần trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
						VND
Ngắn hạn	553.076.670.059	817.103.314.732	(675.287.154.640)	2.430.000.000	-	697.322.830.151
Vay ngân hàng ngắn hạn (TM số 23.1)	547.309.374.643	817.103.314.732	(672.857.154.640)	-	-	691.555.534.735
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 23.2)	4.860.000.000	-	(2.430.000.000)	2.430.000.000	-	4.860.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 23.4)	907.295.416	-	-	-	-	907.295.416
Dài hạn	524.113.095.361	-	(25.000.000.000)	(2.430.000.000)	1.045.833.336	497.728.928.697
Vay ngân hàng (TM số 23.2)	28.296.428.705	-	-	(2.430.000.000)	-	25.866.428.705
Trái phiếu phát hành (TM số 23.3)	495.816.666.656	-	(25.000.000.000)	-	1.045.833.336	471.862.499.992
TỔNG CỘNG	1.077.189.765.420	817.103.314.732	(700.287.154.640)	-	1.045.833.336	1.195.051.758.848

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	499.969.359.430	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2023 đến ngày 23 tháng 12 năm 2023	7,62 – 8,84	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn	111.043.012.027	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2023 đến ngày 19 tháng 10 năm 2023	7,60	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	50.543.163.278	Từ ngày 28 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	7,30 – 8,20	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư Và Phát Triển Việt Nam – CN TP. HCM	30.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	8,00	Một phần hợp đồng tiền gửi
TỔNG CỘNG	<u>691.555.534.735</u>			

23.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	25.074.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2030	8,70	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
Ngân hàng TNHH Indovina	5.652.428.705	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2028 đến ngày 2 tháng 6 năm 2028	11,85	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
TỔNG CỘNG	<u>30.726.428.705</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn	25.866.428.705			
Vay dài hạn đến hạn trả	4.860.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	<u>471.862.499.992</u>	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,50	Tín chấp

Đây là khoản trái phiếu tín chấp phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch CTD122015. Trái phiếu này có mệnh giá 1.000.000.000 đồng/ trái phiếu với lãi suất cố định 9,5% một năm và định kỳ trả lãi 6 tháng/ lần. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 500.000.000.000 đồng với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 14 tháng 1 năm 2022. Chi phí phát hành của trái phiếu này là 6.275.000.000 đồng và giá trị phân bổ chi phí phát hành trong kỳ là 1.045.833.336 đồng.

Vào ngày 5 tháng 1 năm 2023, Hội đồng Quản trị Tập đoàn phê duyệt Nghị Quyết số 01/2023/NQ-HDQT về việc mua lại một phần trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với trái chủ.

23.4 Nợ thuê tài chính

Chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	
Từ 1 năm trở xuống	<u>972.000.000</u>	<u>64.704.584</u>	<u>907.295.416</u>	<u>972.000.000</u>	<u>64.704.584</u>	<u>907.295.416</u>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	214.573.827.505	229.002.538.406
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	134.832.292.756	145.874.708.042
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	79.741.534.749	83.127.830.364
Dài hạn	2.353.107.384	2.411.669.634
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.353.107.384	2.411.669.634
TỔNG CỘNG	<u>216.926.934.889</u>	<u>231.414.208.040</u>

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Số đầu năm	77.260.203.252	80.641.976.321
Sử dụng quỹ trong kỳ	<u>(1.247.935.000)</u>	<u>(3.062.271.069)</u>
Số cuối năm	<u>76.012.268.252</u>	<u>77.579.705.252</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	315.375.435.690	54.848.191.949	8.247.560.732.814
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(54.390.308.980)	(54.390.308.980)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	5.368.652.275	70.734.819	5.439.387.094
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>792.550.000.000</u>	<u>3.038.990.175.385</u>	<u>(621.396.381.083)</u>	<u>4.667.193.310.873</u>	<u>320.744.087.965</u>	<u>528.617.788</u>	<u>8.198.609.810.928</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	4.667.193.310.873	336.087.635.969	537.516.101	8.213.962.257.245
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động (*)	-	(61.146.183.560)	66.694.033.560	-	-	-	5.547.850.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	52.227.576.729	(26.729.057)	52.200.847.672
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>788.308.000.000</u>	<u>2.958.324.265.825</u>	<u>(530.940.621.523)</u>	<u>4.667.193.310.873</u>	<u>388.315.212.698</u>	<u>510.787.044</u>	<u>8.271.710.954.917</u>

(*) Tập đoàn thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng cổ phiếu quỹ phát hành là 554.785 cổ phiếu với mệnh giá phát hành là 10.000 đồng/ cổ phiếu. Chương trình trên được thực hiện theo Nghị quyết số 09/2022/NQ-DHCD ngày 25 tháng 4 năm 2022 và số 01/2023/NQ-DHCD ngày 2 tháng 3 năm 2023 của Đại Hội đồng Cổ đông.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>788.308.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>

26.3 Cổ phiếu

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	78.830.800	78.830.800
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	78.830.800	78.830.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	78.830.800	78.830.800
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.416.542	4.971.327
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.416.542	4.971.327
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	74.414.258	73.859.473
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	74.414.258	73.859.473

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	52.227.576.729	5.368.652.275
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	52.227.576.729	5.368.652.275
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	73.905.705	73.859.473
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	707	73

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Tổng doanh thu	6.746.056.394.050	5.194.888.056.299
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	6.732.787.477.284	5.187.731.104.484
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	6.756.238.591	2.693.477.990
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	6.188.678.175	4.402.630.643
Doanh thu khác	324.000.000	60.843.182
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.728.598.544)	(1.739.604.226)
Giảm giá hàng bán	(1.728.598.544)	(1.739.604.226)
Doanh thu thuần	6.744.327.795.506	5.193.148.452.073
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	6.731.058.878.740	5.185.991.500.258
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	6.756.238.591	2.693.477.990
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	6.188.678.175	4.402.630.643
Doanh thu khác	324.000.000	60.843.182

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

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng trong kỳ chi tiết như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	6.561.853.759.254	5.106.569.050.686
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	169.205.119.486	81.162.053.798
TỔNG CỘNG	6.731.058.878.740	5.187.731.104.484
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất	57.165.443.079.044	48.322.487.584.363

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Lãi tiền gửi ngân hàng	107.549.418.883	56.543.424.397
Lãi từ hoạt động cho vay và đầu tư trái phiếu	35.518.387.284	77.303.529.523
Lãi chậm thanh toán	33.132.622.058	21.182.348.347
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh	2.804.859.819	1.995.273.481
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	58.275.153	183.268.305
Lãi thanh lý công ty con	-	70.648.684.469
TỔNG CỘNG	179.063.563.197	227.856.528.522

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Giá vốn hoạt động xây dựng	6.581.333.064.522	4.907.916.188.353
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	3.154.551.038	2.417.472.719
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	2.932.518.851	846.964.668
Khác	324.000.000	-
TỔNG CỘNG	6.587.744.134.411	4.911.180.625.740

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
		VND
Chi phí lãi vay	50.184.491.814	30.001.956.041
Lỗ từ hoạt động đầu tư chứng khoán	13.019.061.705	6.718.888.713
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.747.270.032	20.454.977.500
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	166.449.765	9.804.865
Khác	1.045.833.336	2.153.532.952
TỔNG CỘNG	<u>67.163.106.652</u>	<u>59.339.160.071</u>

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
		VND
Chi phí nhân viên	70.339.088.455	133.826.798.440
Chi phí dự phòng	68.395.772.042	257.249.483.802
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.851.494.568	34.566.174.839
Khấu hao và hao mòn	9.960.200.128	12.616.624.810
Khác	14.277.310.225	10.453.524.251
TỔNG CỘNG	<u>192.823.865.418</u>	<u>448.712.606.142</u>

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
		VND
Thu nhập khác	2.365.544.967	24.201.086.886
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	789.946.280	19.530.503.475
Thanh lý tài sản cố định	168.181.768	1.898.484.258
Hoàn nhập các chi phí xây dựng công trình đã trích trước	-	483.136.089
Khác	1.407.416.919	2.288.963.064
Chi phí khác	(2.318.553.380)	(3.827.901.272)
Chi phí bảo hành công trình	(2.257.229.946)	(1.600.321.829)
Khác	(61.323.434)	(2.227.579.443)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>46.991.587</u>	<u>20.373.185.614</u>

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

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
		VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.485.348.755.965	3.376.398.504.983
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.607.536.265.720	2.585.108.374.596
Chi phí nhân viên	434.830.322.250	432.604.943.934
Chi phí công cụ, dụng cụ	103.622.272.541	133.777.070.402
Chi phí dự phòng	68.395.772.042	258.036.828.525
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)	50.553.395.329	52.291.184.821
Khác	30.317.230.492	19.792.730.266
TỔNG CỘNG	<u>6.780.604.014.339</u>	<u>6.858.009.637.527</u>

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.371.773.693	41.525.338.902
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	396.618.437	5.445.147
	<u>31.768.392.130</u>	<u>41.530.784.049</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(15.246.407.792)	(35.908.760.599)
TỔNG CỘNG	<u>16.521.984.338</u>	<u>5.622.023.450</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	68.722.832.010	11.061.410.544
Thuế TNDN theo thuế suất	13.744.566.402	2.212.282.109
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi từ các công ty liên kết	1.389.679.458	2.216.872.742
Chi phí không được trừ	1.326.160.041	1.523.423.453
Thu nhập từ cổ tức	(335.040.000)	(336.000.001)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	396.618.437	5.445.147
Chi phí thuế TNDN	16.521.984.338	5.622.023.450

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được tính toán dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo các thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	83.004.846.310	69.325.691.902	13.679.154.408	42.924.149.943
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	26.966.458.550	29.174.941.608	(2.208.483.058)	(5.273.888.989)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.826.901.980	14.355.518.634	(528.616.654)	(1.067.422.688)
Dự phòng cho vay	7.800.000.000	-	7.800.000.000	-
Lỗi thuế chuyển sang các năm sau	93.970.506	2.084.851.862	(1.990.881.356)	-
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	-	466.616.653	(466.616.653)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	(653.178.855)	363.188.791	(1.016.367.646)	(679.098.427)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	453.618.077	465.330.527	(11.712.450)	31.687.367
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(164.703.197)	(154.634.398)	(10.068.799)	(26.666.607)
Dự phòng đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	-
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	82.522.241.520	67.275.833.728		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			15.246.407.792	35.908.760.599

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Kusto Group Pte. Ltd. ("Kusto") Công ty TNHH Bất động sản Ladona ("Ladona") Công ty Cổ phần Fiingroup ("Fiingroup")	Bên liên quan của cổ đông lớn Bên liên quan của cổ đông lớn Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT") (đến tháng 8 năm 2022) Nhân sự chủ chốt
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc THE8TH PTE. Ltd. Kustocem pte. Ltd. Công ty TNHH MTV Kinh Doanh và Đầu tư Thành Công Preston Pacific Limited VOF Investment Limited	Cổ đông lớn Cổ đông lớn Cổ đông lớn Nhóm cổ đông lớn

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Doanh thu xây dựng	64.307.064.516	67.936.014.620
Fiingroup	Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị (đến tháng 8 năm 2022)	Chi phí dịch vụ tra cứu	-	314.488.807
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	6.346.758	73.261.450

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	26.748.102.032	47.250.066.736
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cho thuê văn phòng	9.668.063	48.193.570
TỔNG CỘNG			26.757.770.095	47.298.260.306
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	27.525.867.116	33.625.593.980
Phải trả ngắn hạn khác				
Kusto	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	30.019.875	30.019.875

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 8 năm 2022 Phó Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	4.560.445.000	1.998.995.000
Ông Trần Văn Lâm	Tổng Giám đốc UNC từ ngày 30 tháng 1 năm 2023 Phó Tổng Giám đốc UNC đến ngày 30 tháng 1 năm 2023	2.605.895.000	1.354.165.000
Ông Karabukaev Ruslan	Tổng Giám đốc CVC từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 6 tháng 2 năm 2023	220.273.919	597.637.000
Ông Christopher Senekki	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 25 tháng 8 năm 2023	3.562.692.500	3.952.374.000
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	1.979.185.000	1.778.142.885
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	1.886.755.000	1.656.967.500
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 25 tháng 8 năm 2023	1.876.819.000	1.765.839.355
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	600.000.000	100.000.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	600.000.000	-
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	300.000.000	300.000.000
Ông Trần Văn Thức	Trưởng BKS	240.000.000	240.000.000
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên BKS từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	649.602.000	692.105.030
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	48.000.000	8.000.000
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 3 năm 2021 đến 4 tháng 1 năm 2022	-	1.700.000.000
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên BKS từ ngày 21 tháng 2 năm 2022	-	711.232.273
TỔNG CỘNG		19.129.667.419	16.855.458.043

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

35. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	6.727.669.081	6.916.502.340
Từ 1 đến 5 năm	5.565.919.871	8.838.619.850
TỔNG CỘNG	12.293.588.952	15.755.122.190

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

Vào ngày 24 tháng 7 năm 2023, Tập đoàn đã quyết định tăng vốn điều lệ của CTD Nest từ 1 tỷ lên 300 tỷ đồng theo Quyết định số 02/QĐ-CSH ngày 24 tháng 7 năm 2023. Tại ngày 15 tháng 9 năm 2023, Tập đoàn đã góp đủ phần vốn tăng thêm kể trên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, Tập đoàn nhận được Thông báo số 10/TB-TA ngày 4 tháng 7 năm 2023 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Thông báo thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình chuẩn bị hồ sơ để phản hồi cho Tòa án.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, Tập đoàn được phê duyệt về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:1 (cổ đông sở hữu 3 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 1 cổ phiếu mới) với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 24.804.752 cổ phiếu từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển dựa theo Nghị quyết số 16/2023/NQ-HDQT. Ngày 29 tháng 9 năm 2023 là ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận thêm cổ phiếu mới.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.


 Trần Thị Thanh Vân
 Người lập


 Cao Thị Mai Lê
 Kế toán trưởng


 Võ Hoàng Lâm
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ SÁU THÁNG ĐẦU NĂM 2023

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons giải trình về việc chênh lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2023 so với cùng kỳ năm trước như sau:

I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng	11.214.095.451	(66.912.000.596)	78.126.096.047	116,76%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính riêng (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2023 tăng 116,76% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Chênh lệch	% giảm
Chi phí quản lý doanh nghiệp	116.001.827.736	344.386.025.686	(228.384.197.950)	-66,32%
<i>Trong đó:</i>				
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	43.785.211.922	233.182.594.489	(189.397.382.567)	-81,22%
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	72.216.615.814	111.203.431.197	(38.986.815.383)	-35,06%

Chi phí quản lý doanh nghiệp sáu tháng đầu năm 2023 giảm 228 tỷ đồng tương đương với giảm 66,32% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do dự phòng nợ phải thu khó đòi giảm 189 tỷ đồng, tương đương với 81,22% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, Công ty đang thực hiện tái cấu trúc cũng góp phần tối ưu hóa chi phí quản lý trong kỳ.

II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng	52.200.847.672	5.439.387.094	46.761.460.578	859,68%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính hợp nhất (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2023 tăng 859,68% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Chênh lệch	% giảm
Chi phí quản lý doanh nghiệp	192.823.865.418	448.712.606.142	(255.888.740.724)	-57,03%
<i>Trong đó:</i>				
- Chi phí dự phòng	68.395.772.042	257.249.483.802	(188.853.711.760)	-73,41%
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	124.428.093.376	191.463.122.340	(67.035.028.964)	-35,01%

Chi phí quản lý doanh nghiệp sáu tháng đầu năm 2023 giảm 255 tỷ đồng tương đương với giảm 57,03% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do dự phòng nợ phải thu khó đòi giảm 188 tỷ đồng, tương đương 73,41% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, Tập đoàn đang thực hiện tái cấu trúc cũng góp phần tối ưu hóa chi phí quản lý trong kỳ.

Nơi nhận:

Như trên;

Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
TỔNG GIÁM ĐỐC



VÕ HOÀNG LÂM