

## **Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

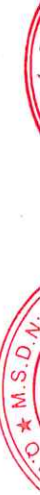
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



# **Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 51

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecctons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecctons ("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 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, 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị 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	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Tống Văn Nga	Thành viên độc lập	
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên độc lập	
Ông Trịnh Ngọc Hiến	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022

### 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	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Minh Nhật	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022



# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecctons

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	bổ nhiệm ngày 5 tháng 8 năm 2022
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chris Senekki	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Lâm	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2022

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo là ông Bolat Duisenov.

Ông Phạm Quân Lực được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 theo Giấy Ủy Quyền số 4379/2021/UQ-CTHĐQT ngày 14 tháng 12 năm 2021.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# 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 giữa niên độ 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 2022.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Quân Lực  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 60813343/66708847-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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



### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 giữa niên độ.

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



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Đã phân loại lại – Thuyết minh số 36)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>15.470.586.687.377</b>	<b>13.875.943.285.056</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>913.484.130.428</b>	<b>884.710.498.842</b>
111	1. Tiền		455.395.871.929	410.710.498.842
112	2. Các khoản tương đương tiền		458.088.258.499	474.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.784.460.086.136</b>	<b>2.400.688.059.709</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	219.601.769.768	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(20.454.977.500)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.585.313.293.868	2.400.688.059.709
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>9.230.696.983.608</b>	<b>8.549.452.757.684</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	8.817.673.342.611	8.156.022.028.866
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	501.863.097.171	279.734.078.882
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	7.3	22.374.832.253	22.374.832.253
135	4. Phải thu cho vay ngắn hạn	8	595.730.724.866	572.630.724.866
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	211.586.709.596	179.973.331.904
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 9	(918.531.722.889)	(661.282.239.087)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.111.733.067.812</b>	<b>1.692.285.468.779</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.134.601.564.888	1.720.491.079.297
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(22.868.497.076)	(28.205.610.518)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>430.212.419.393</b>	<b>348.806.500.042</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.797.460.730	9.500.954.190
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	422.414.958.663	332.795.834.878
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	6.509.710.974

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 36)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.084.991.696.196</b>	<b>1.173.552.857.857</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>543.303.265.295</b>	<b>531.147.896.594</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	437.171.350.756	420.946.301.186
222	Nguyên giá		1.053.705.603.034	998.130.665.155
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(616.534.252.278)	(577.184.363.969)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	2.309.908.488	2.574.023.103
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(353.125.618)	(89.011.003)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	103.822.006.051	107.627.572.305
228	Nguyên giá		130.703.137.868	130.303.137.868
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.881.131.817)	(22.675.565.563)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>38.680.897.003</b>	<b>40.740.812.856</b>
231	1. Nguyên giá		63.191.170.137	64.783.458.541
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(24.510.273.134)	(24.042.645.685)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>68.210.857.271</b>	<b>185.212.476.743</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		-	160.853.352.772
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	68.210.857.271	24.359.123.971
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>323.759.676.227</b>	<b>334.844.039.939</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	22.154.198.768	33.238.562.480
253	2. Đầu tư vào đơn vị khác	17.2	301.605.477.459	301.605.477.459
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>111.037.000.400</b>	<b>81.607.631.725</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	31.695.908.928	38.175.300.852
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	79.341.091.472	43.432.330.873
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>16.555.578.383.573</b>	<b>15.049.496.142.913</b>




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 36)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.356.968.572.645</b>	<b>6.801.935.410.099</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.829.004.665.986</b>	<b>6.799.391.639.298</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	2.694.794.882.408	3.260.991.520.325
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	1.892.525.802.343	1.412.909.898.025
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	29.540.056.159	9.773.570.234
314	4. Phải trả người lao động		71.224.626	10.206.935
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.998.164.742.663	1.767.972.465.362
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	147.964.406.637	37.992.212.315
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	12.764.645.153	13.316.038.118
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	788.564.591.117	1.724.213.630
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	187.034.609.628	214.059.538.033
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	77.579.705.252	80.641.976.321
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>527.963.906.659</b>	<b>2.543.770.801</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	525.497.262.025	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	24	2.466.644.634	2.543.770.801
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.198.609.810.928</b>	<b>8.247.560.732.814</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26.1</b>	<b>8.198.609.810.928</b>	<b>8.247.560.732.814</b>
411	1. Vốn cổ phần		792.550.000.000	792.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		792.550.000.000	792.550.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.038.990.175.385	3.038.990.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(621.396.381.083)	(621.396.381.083)
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		320.744.087.965	315.375.435.690
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		315.375.435.690	291.368.056.131
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		5.368.652.275	24.007.379.559
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		528.617.788	54.848.191.949
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.555.578.383.573</b>	<b>15.049.496.142.913</b>

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

  
Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám đốc




Ngày 29 tháng 8 năm 2022





BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.194.888.056.299	5.118.982.498.400
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(1.739.604.226)	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.193.148.452.073	5.118.982.498.400
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(4.911.180.625.740)	(4.864.263.734.807)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		281.967.826.333	254.718.763.593
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	227.856.528.522	115.444.456.429
22	7. Chi phí tài chính	29	(59.339.160.071)	(1.229.097.068)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(30.001.956.041)</i>	<i>(949.965.938)</i>
24	8. Phần lỗ trong công liên kết	17.1	(11.084.363.712)	(12.413.373.486)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(448.712.606.142)	(242.155.319.329)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(9.311.775.070)	114.365.430.139
31	11. Thu nhập khác	31	24.201.086.886	21.538.548.061
32	12. Chi phí khác	31	(3.827.901.272)	(7.252.639.230)
40	13. Lợi nhuận khác	31	20.373.185.614	14.285.908.831
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.061.410.544	128.651.338.970
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(41.530.784.049)	(40.786.101.184)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	35.908.760.599	11.529.188.191
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.439.387.094	99.394.425.977
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		5.368.652.275	99.352.111.076
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26.1	70.734.819	42.314.901
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.5	73	1.353
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.5	73	1.353

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

  
Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>11.061.410.544</b>	<b>128.651.338.970</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 15	52.291.184.821	51.803.502.649
03	Các khoản dự phòng		255.149.170.198	61.536.514.249
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		183.268.305	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(216.275.189.667)	(68.025.915.181)
06	Chi phí lãi vay	29	30.001.956.041	949.965.938
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>132.411.800.242</b>	<b>174.915.406.625</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(989.301.649.444)	424.432.923.077
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(414.110.485.591)	27.158.223.541
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		204.878.106.957	(465.044.617.520)
12	Giảm chi phí trả trước		8.182.885.384	35.576.845.618
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(219.601.769.768)	130.000.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(7.068.144.633)	(949.965.938)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.822.669.467)	(71.834.840.356)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.767.592.484)	(5.449.930.339)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.298.199.518.804)</b>	<b>248.804.044.708</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(107.217.098.627)	(4.604.606.550)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.955.453.645	405.510.656
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(3.270.089.930.924)	(2.594.520.750.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		3.062.364.696.765	1.672.846.821.544
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		183.224.365.231	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu		145.443.168.084	110.373.047.566
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>15.680.654.174</b>	<b>(815.499.976.784)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(177.965.316.084)
33	Tiền thu từ đi vay		1.451.593.806.192	338.710.637.510
34	Tiền trả nợ gốc vay		(140.302.000.000)	(338.710.637.510)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>1.311.291.806.192</b>	<b>(177.965.316.084)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		28.772.941.562	(744.661.248.160)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		884.710.498.842	1.396.764.826.755
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		690.024	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	913.484.130.428	652.103.578.595

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

  
Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 CNĐKDN số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD 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, 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 2022 là 2.080 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.796 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có hai công ty con trực tiếp và hai 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 thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp (“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 2022, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu 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 2022, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu 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 năm 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 2022, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu quyền biểu quyết tại FutureImpact.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 năm 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 2022, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Solaresco-1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của 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 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**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 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, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và 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 giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 hoạt động như dự kiến.

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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



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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*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. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao 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 bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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

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

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



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

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

**3.9 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 giữa niên độ 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.

**3.10 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 Công ty và hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*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 giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn 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 kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

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



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

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

Các khoản phải trả và 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng 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 niên độ 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 kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 48 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.

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

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

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 giữa niên độ.

#### 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 Công ty 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 giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

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 trên hóa đơn.

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.

##### *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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ 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 trả 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, 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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



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

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

#### 3.22 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 các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

#### 3.23 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.

### 4. SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG KỲ

#### 4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

#### 4.2 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168 ("Phú Nhuận 168")

Vào ngày 19 tháng 5 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 69,98% cổ phần tại Phú Nhuận 168 với giá chuyển nhượng là 183.224.365.231 VND. Số tiền lãi 70.648.684.469 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 27.2). Theo đó, Phú Nhuận 168 không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

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

Theo Quyết định số 011/2022/QĐ-CT ngày 6 tháng 6 năm 2022, Công ty TNHH Covestcons thông qua việc tăng vốn góp vào FutureImpact từ 4.490.000.000 VND lên 14.590.000.000 VND và qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại FutureImpact từ 89,8% lên 96,62%. Vào ngày 7 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp và nâng tỷ lệ sở hữu tại FutureImpact kể từ ngày này.

#### 4.4 Tăng vốn góp tại Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

Theo Biên bản họp số 0606 BBH-1/2022 ngày 6 tháng 6 năm 2022, FutureImpact thông qua việc tăng vốn góp vào Solaresco-1 từ 2.900.000.000 VND lên 15.000.000.000 VND. Vào ngày 13 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này.



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

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền gửi ngân hàng	455.395.871.929	325.690.980.825
Tiền đang chuyển	-	85.019.518.017
Các khoản tương đương tiền (i)	<u>458.088.258.499</u>	<u>474.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>913.484.130.428</u></b>	<b><u>884.710.498.842</u></b>

(i) Các khoản tương đương tiền 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 là 2,9% - 6,36%/năm.

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
<b>Cổ phiếu</b>					
Công ty cổ phần FPT	30.474.240.000	33.100.800.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	29.993.314.433	22.041.000.000	(7.952.120.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới Di động	22.355.840.000	22.880.000.000	-	-	-
Các công ty khác	136.778.375.335	128.225.550.000	(12.502.857.500)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>219.601.769.768</b>	<b>206.247.350.000</b>	<b>(20.454.977.500)</b>	-	-

VND

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.337.214.931.507	1.666.400.000.000	-	-	-
Trái phiếu	1.248.098.362.361	734.288.059.709	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.585.313.293.868</b>	<b>2.400.688.059.709</b>	-	-	-

VND

#### TỔNG CỘNG

(\*) 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 3,7%-7,0%/năm.

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

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Đã phân loại lại - TM số 36)
Phải thu từ các bên khác	8.797.491.810.661	8.156.022.028.866
- Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	988.275.719.279	965.603.671.263
- Các khách hàng khác	7.809.216.091.382	7.190.418.357.603
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 34)	20.181.531.950	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.817.673.342.611</b>	<b>8.156.022.028.866</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(865.080.760.195)	(625.831.276.393)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>7.952.592.582.416</b>	<b>7.530.190.752.473</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	(625.831.276.393)	(459.003.063.218)
Trích lập dự phòng trong kỳ	(292.403.370.573)	(16.289.078.722)
Hoàn nhập trong kỳ	53.153.886.771	-
Số cuối kỳ	(865.080.760.195)	(475.292.141.940)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 36)
Các nhà cung cấp khác	501.863.097.171	279.734.078.882

**7.3 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khách sạn năm sao Hạ Long	22.374.832.253	22.374.832.253

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN/HN

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

### 7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG (tiếp theo)

#### 7.4 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
		Giá trị	Dự phòng	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	241.829.019.062	241.829.019.061
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	419.770.257.923	259.470.948.162	160.299.309.761	525.805.650.091	262.050.483.421	263.755.166.670
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.025.380.069.956</b>	<b>865.080.760.195</b>	<b>160.299.309.761</b>	<b>1.131.415.462.124</b>	<b>625.831.276.393</b>	<b>505.584.185.731</b>

VND

### 8. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát (*)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Solar Esco	-	20.000.000.000
Khác	95.730.724.866	52.630.724.866
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>595.730.724.866</b>	<b>572.630.724.866</b>

VND

(\*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 301121/BCC/QLP-CVC ngày 30 tháng 11 năm 2021. 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.





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

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền lãi phải thu	127.634.385.884	118.265.169.315
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	42.344.636.069	23.552.710.748
Ký quỹ, ký cược	34.102.832.554	34.322.676.119
Khác	7.504.855.089	3.112.775.722
Phải thu từ bên liên quan (TM số 34)	-	720.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>211.586.709.596</b>	<b>179.973.331.904</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.450.962.694)	(35.450.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>158.135.746.902</b>	<b>144.522.369.210</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí công trình xây dựng dở dang	2.111.782.829.944	1.720.321.023.327
Hàng hóa bất động sản	22.762.390.632	-
Công cụ dụng cụ	56.344.312	170.055.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.134.601.564.888</b>	<b>1.720.491.079.297</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(22.868.497.076)	(28.205.610.518)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.111.733.067.812</b>	<b>1.692.285.468.779</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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:*

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	(28.205.610.518)	(29.993.277.865)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>5.337.113.442</u>	<u>8.874.759.480</u>
Số cuối kỳ	<u>(22.868.497.076)</u>	<u>(21.118.518.385)</u>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.797.460.730</b>	<b>9.500.954.190</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	7.628.327.468	6.693.006.592
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	169.133.262	2.807.947.598
<b>Dài hạn</b>	<b>31.695.908.928</b>	<b>38.175.300.852</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	28.133.425.158	28.946.610.362
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	<u>3.562.483.770</u>	<u>9.228.690.490</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>39.493.369.658</u></b>	<b><u>47.676.255.042</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN/HN

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

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị (*)	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	243.161.833.392	671.028.225.053	49.406.258.629	34.503.484.445	30.863.636	998.130.665.155
Mua mới trong kỳ	-	-	-	1.488.489.637	-	1.488.489.637
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.531.789.091	59.023.328.328	-	-	-	60.555.117.419
Phân loại lại trong kỳ	1.592.288.404	-	-	-	-	1.592.288.404
Thanh lý trong kỳ	-	-	(8.060.957.581)	-	-	(8.060.957.581)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	246.285.910.887	730.051.553.381	41.345.301.048	35.991.974.082	30.863.636	1.053.705.603.034
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	12.215.368.490	68.571.090.558	18.749.882.950	23.434.077.464	30.863.636	123.001.283.098
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(110.669.424.300)	(397.600.804.644)	(39.547.582.253)	(29.335.689.136)	(30.863.636)	(577.184.363.969)
Khấu hao trong kỳ	(6.667.606.900)	(36.042.272.660)	(2.092.164.562)	(1.943.017.998)	-	(46.745.062.120)
Phân loại lại trong kỳ	(608.814.383)	-	-	-	-	(608.814.383)
Thanh lý trong kỳ	-	-	8.003.988.194	-	-	8.003.988.194
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(117.945.845.583)	(433.643.077.304)	(33.635.758.621)	(31.278.707.134)	(30.863.636)	(616.534.252.278)

### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	132.492.409.092	273.427.420.409	9.858.676.376	5.167.795.309	-	420.946.301.186
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	128.340.065.304	296.408.476.077	7.709.542.427	4.713.266.948	-	437.171.350.756

(\*) Tập đoàn đang thế chấp các máy móc, thiết bị của có giá trị còn lại là 54.070.330.464 VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (TM số 23.2).



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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	<i>VND</i>
	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>2.663.034.106</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(89.011.003)
Khấu hao trong kỳ	<u>(264.114.615)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(353.125.618)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.574.023.103</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>2.309.908.488</u>

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

			<i>VND</i>
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	94.881.924.366	35.421.213.502	130.303.137.868
Mua mới trong kỳ	<u>-</u>	<u>400.000.000</u>	<u>400.000.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>94.881.924.366</u>	<u>35.821.213.502</u>	<u>130.703.137.868</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	8.482.769.320	8.482.769.320
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(7.901.960.384)	(14.773.605.179)	(22.675.565.563)
Hao mòn trong kỳ	<u>(303.025.594)</u>	<u>(3.902.540.660)</u>	<u>(4.205.566.254)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(8.204.985.978)</u>	<u>(18.676.145.839)</u>	<u>(26.881.131.817)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>86.979.963.982</u>	<u>20.647.608.323</u>	<u>107.627.572.305</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>86.676.938.388</u>	<u>17.145.067.663</u>	<u>103.822.006.051</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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>Biệt thự và căn hộ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	46.163.094.632	18.620.363.909	64.783.458.541
Phân loại lại	<u>(1.592.288.404)</u>	<u>-</u>	<u>(1.592.288.404)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>44.570.806.228</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>63.191.170.137</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(17.982.715.145)	(6.059.930.540)	(24.042.645.685)
Khấu hao trong kỳ	<u>(707.077.341)</u>	<u>(369.364.491)</u>	<u>(1.076.441.832)</u>
Phân loại lại	608.814.383	-	608.814.383
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(18.080.978.103)</u>	<u>(6.429.295.031)</u>	<u>(24.510.273.134)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>28.180.379.487</u>	<u>12.560.433.369</u>	<u>40.740.812.856</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>26.489.828.125</u>	<u>12.191.068.878</u>	<u>38.680.897.003</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 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê 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 DỒ DANG**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Hệ thống năng lượng mặt trời	56.450.414.071	17.159.834.880
Phần mềm SAP	11.609.243.200	5.727.500.000
Khác	<u>151.200.000</u>	<u>1.471.789.091</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.210.857.271</u></b>	<b><u>24.359.123.971</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Lĩnh vực kinh doanh	% 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	19.506.994.567	42,36	30.555.801.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecccons ("Hitecccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.507.051.298	31,00	2.541.482.271
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	140.152.903	36,00	141.278.492
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>22.154.198.768</b>		<b>33.238.562.480</b>

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	Hitecccons	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(129.044.198.283)	(17.858.721.508)	(248.517.729)	(147.151.437.520)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	(11.048.807.150)	(1.125.589)	(34.430.973)	(11.084.363.712)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(140.093.005.433)	(17.859.847.097)	(282.948.702)	(158.235.801.232)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	30.555.801.717	141.278.492	2.541.482.271	33.238.562.480
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	19.506.994.567	140.152.903	2.507.051.298	22.154.198.768



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 khoản đầu tư vào đơn vị khác được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
	%	(VND)	%	(VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Đã phân loại lại - TM số 36)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	320.160.424.872	315.519.064.976
Các nhà cung cấp khác	2.374.634.457.536	2.945.472.455.349
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.694.794.882.408</b>	<b>3.260.991.520.325</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Đã phân loại lại - TM số 36)
Trả trước từ bên khác	1.850.653.383.943	1.412.909.898.025
Trả trước từ bên liên quan (TM số 34)	41.872.418.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.892.525.802.343</b>	<b>1.412.909.898.025</b>

**Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons**

B09a-DN/HN

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

19. THUẾ	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
	Tăng trong kỳ	Số đã cân trừ
		Số đã nộp trong kỳ
<b>Phải thu</b>		
Thuế giá trị gia tăng	332.795.834.878	(433.762.666.901)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.509.710.974	(6.509.710.974)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.305.545.852</b>	<b>(440.272.377.875)</b>
<b>Phải nộp</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.530.784.049	(9.822.669.467)
Thuế thu nhập cá nhân	9.773.570.234	(29.889.836.415)
Thuế giá trị gia tăng	-	(48.907.562.141)
Khác	90.773.206	(90.773.206)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.305.057.493</b>	<b>(89.650.740.229)</b>
	<b>552.927.388.146</b>	<b>(88.710.841.229)</b>
	<b>29.540.056.159</b>	

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.895.962.560.944	1.733.880.558.512
Trích trước chi phí lương, thưởng và thù lao	75.380.333.556	20.927.415.086
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	22.978.014.944	-
Lãi vay	3.843.833.219	13.164.491.764
Khác		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.998.164.742.663</u></b>	<b><u>1.767.972.465.362</u></b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	145.558.607.666	36.219.187.348
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	2.405.798.971	1.773.024.967
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>147.964.406.637</u></b>	<b><u>37.992.212.315</u></b>

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	5.510.342.890	5.495.188.597
Phải trả khác	7.121.303.863	7.687.851.121
Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (TM số 34)	132.998.400	132.998.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.764.645.153</u></b>	<b><u>13.316.038.118</u></b>



**Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

B09a-DN/HN

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

**23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.724.213.630</b>	<b>922.083.377.487</b>	<b>(140.000.000.000)</b>	<b>4.757.000.000</b>	-	<b>788.564.591.117</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 23.1)	-	922.083.377.487	(140.000.000.000)	-	-	782.083.377.487
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 23.2)	-	-	-	4.757.000.000	-	4.757.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 23.4)	1.724.213.630	-	-	-	-	1.724.213.630
<b>Dài hạn</b>	-	<b>529.510.428.705</b>	<b>(302.000.000)</b>	<b>(4.757.000.000)</b>	<b>1.045.833.320</b>	<b>525.497.262.025</b>
Vay ngân hàng (TM số 23.2)	-	35.785.428.705	(302.000.000)	(4.757.000.000)	-	30.726.428.705
Trái phiếu phát hành (TM số 23.3)	-	493.725.000.000	-	-	1.045.833.320	494.770.833.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.724.213.630</b>	<b>1.451.593.806.192</b>	<b>(140.302.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>1.045.833.320</b>	<b>1.314.061.853.142</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn	472.433.834.078 VND	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2022 đến ngày 8 tháng 12 năm 2022	5,5	Đảm bảo một phần bằng Hợp đồng cầm cố tiền gửi có kỳ hạn Số 06.02.2022.0104 ký với VCB ngày 20 tháng 5 năm 2022 với số tiền 20.000.000.000 VND (TM số 5)
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	229.956.132.285	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 16 tháng 11 năm 2022	4,0 – 5,6	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quân đội (“MB”)	79.693.411.124	Từ ngày 28 tháng 11 năm 2022 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	5,5	Tín chấp

#### TỔNG CỘNG

**782.083.377.487**



## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN/HN

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

### 23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 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 2022	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	28.698.000.000	Từ ngày 26 tháng 6 năm 2022 đến ngày 26 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	6.785.428.705	Từ ngày 31 tháng 8 năm 2022 đến ngày 21 tháng 1 năm 2028	9,75	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1

#### **TỔNG CỘNG**

**35.483.428.705**

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

30.726.428.705

4.757.000.000

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09a-DN/HN

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

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

#### 23.3 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng lý lưu ký và chuyển nhượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	494.770.833.320 VND	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,5	Tín chấp

#### 23.4 Nợ thuê tài chính

Chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Từ 1 năm trở xuống	1.944.000.000	1.944.000.000
	219.786.370	219.786.370
<b>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu</b>	<b>1.724.213.630</b>	<b>1.724.213.630</b>
<b>Lãi thuê tài chính</b>	<b>219.786.370</b>	<b>219.786.370</b>
<b>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu</b>	<b>1.944.000.000</b>	<b>1.944.000.000</b>
<b>Lãi thuê tài chính</b>	<b>219.786.370</b>	<b>219.786.370</b>
<b>Nợ gốc</b>	<b>1.724.213.630</b>	<b>1.724.213.630</b>



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

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>187.034.609.628</b>	<b>214.059.538.033</b>
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	110.428.045.671	136.797.490.615
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	76.606.563.957	77.262.047.418
<b>Dài hạn</b>	<b>2.466.644.634</b>	<b>2.543.770.801</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.466.644.634	2.543.770.801
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>189.501.254.262</u></b>	<b><u>216.603.308.834</u></b>

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	80.641.976.321	87.829.498.226
Sử dụng quỹ	(3.062.271.069)	(3.486.093.036)
Số cuối kỳ	<u>77.579.705.252</u>	<u>84.343.405.190</u>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

	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
							VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(519.526.282.648)	4.667.193.310.873	365.227.529.131	54.234.743.300	8.398.669.476.041
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	99.352.111.076	42.314.901	99.394.425.977
Mua lại cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(78.108.372.435)	-	-	-	(78.108.372.435)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(74.283.673.000)	-	(74.283.673.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(597.634.655.083)	4.667.193.310.873	390.295.967.207	54.277.058.201	8.345.671.856.583
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>							
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	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	320.744.087.965	528.617.788	8.198.609.810.928

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	792.550.000.000	792.550.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>		
Cổ tức công bố	-	74.283.673.000

**26.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	79.255.000	79.255.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	5.395.527	5.395.527
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.395.527	5.395.527
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.859.473	73.859.473
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	73.859.473	73.859.473

**26.4 Cổ tức**

Tập đoàn không thực hiện chi trả cổ tức trong kỳ.



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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.5 Lãi trên cổ phiếu**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	5.368.652.275	99.352.111.076
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân ( <i>cổ phiếu</i> )	73.859.473	73.414.553
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	73	1.353

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

**27. DOANH THU**

**27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	5.187.731.104.484	5.110.352.476.238
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	4.402.630.643	4.960.545.205
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê thiết bị xây dựng	2.693.477.990	1.296.202.989
Doanh thu khác	60.843.182	2.373.273.968
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.194.888.056.299</b>	<b>5.118.982.498.400</b>
Giảm giá hàng bán	(1.739.604.226)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>5.193.148.452.073</b>	<b>5.118.982.498.400</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.106.569.050.686	4.978.998.894.897
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	81.162.053.798	131.353.581.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.187.731.104.484</u></b>	<b><u>5.110.352.476.238</u></b>

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lãi từ hoạt động cho vay và đầu tư trái phiếu	77.303.529.523	28.884.931.507
Lãi thanh lý công ty con (TM số 4.2)	70.648.684.469	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	56.543.424.397	80.439.288.667
Lãi chậm thanh toán	21.182.348.347	5.937.709.935
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	1.995.273.481	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	183.268.305	182.526.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>227.856.528.522</u></b>	<b><u>115.444.456.429</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn hoạt động xây dựng	4.907.916.188.353	4.859.854.725.437
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	2.417.472.719	2.565.980.042
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	846.964.668	628.734.677
Giá vốn khác	-	1.214.294.651
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.911.180.625.740</u></b>	<b><u>4.864.263.734.807</u></b>

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

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	30.001.956.041	949.965.938
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	20.454.977.500	-
Lỗ từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh	6.718.888.713	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	9.804.865	279.131.130
Chi phí tài chính khác	2.153.532.952	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>59.339.160.071</u></b>	<b><u>1.229.097.068</u></b>

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí dự phòng	257.249.483.802	16.289.078.722
Chi phí nhân viên	133.826.798.440	163.520.850.526
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.566.174.839	42.234.217.815
Chi phí khấu hao và hao mòn	12.616.624.810	12.671.751.861
Chi phí khác	10.453.524.251	7.439.420.405
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>448.712.606.142</u></b>	<b><u>242.155.319.329</u></b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>24.201.086.886</b>	<b>21.538.548.061</b>
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	19.530.503.475	18.273.723.845
Thanh lý tài sản cố định	1.898.484.258	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	483.136.089	1.284.814.040
Khác	2.288.963.064	1.980.010.176
<b>Chi phí khác</b>	<b>(3.827.901.272)</b>	<b>(7.252.639.230)</b>
Chi phí bảo hành công trình	(1.600.321.829)	(5.595.045.711)
Khác	(2.227.579.443)	(1.657.593.519)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>20.373.185.614</u></b>	<b><u>14.285.908.831</u></b>



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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.376.398.504.983	1.243.796.890.274
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.585.108.374.596	3.030.306.076.500
Chi phí nhân viên	432.604.943.934	618.235.102.601
Chi phí dự phòng	258.036.828.525	61.375.188.236
Chi phí công cụ, dụng cụ	133.777.070.402	94.508.914.637
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 12, 13, 14 và 15)	52.291.184.821	51.803.502.649
Chi phí khác	19.792.730.266	24.676.843.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.858.009.637.527</u></b>	<b><u>5.124.702.518.197</u></b>

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	41.525.338.902	40.687.729.609
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	5.445.147	98.371.575
	<b><u>41.530.784.049</u></b>	<b><u>40.786.101.184</u></b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(35.908.760.599)	(11.529.188.191)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.622.023.450</u></b>	<b><u>29.256.912.993</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>11.061.410.544</b>	<b>128.651.338.970</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	2.212.282.109	25.730.267.794
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	1.523.423.453	945.598.927
Cổ tức đã nhận	(336.000.001)	-
Lỗ từ công ty liên kết	2.216.872.742	2.482.674.697
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	5.445.147	98.371.575
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>5.622.023.450</b>	<b>29.256.912.993</b>

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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</i>		<i>VND</i>	
	<i>kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>
	<i>năm 2022</i>	<i>12 năm 2021</i>	<i>sáu tháng kết</i>	<i>sáu tháng kết</i>
			<i>thúc ngày 30</i>	<i>thúc ngày 30</i>
			<i>tháng 6 năm</i>	<i>tháng 6 năm</i>
			<i>2022</i>	<i>2021</i>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	99.270.781.765	56.346.631.822	42.924.149.943	3.257.815.744
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	22.085.609.134	27.359.498.123	(5.273.888.989)	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.785.970.947	5.853.393.635	(1.067.422.688)	8.992.706.369
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.500.696.691	2.179.795.118	(679.098.427)	(627.151.954)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	476.325.527	444.638.160	31.687.367	(94.181.968)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(22.324.286)	4.342.321	(26.666.607)	-
Dự phòng đầu tư	(26.872.814)	(26.872.814)	-	-
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư	(48.729.095.492)	(48.729.095.492)	-	-
<b>Tài sản Thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>79.341.091.472</b>	<b>43.432.330.873</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>35.908.760.599</b>	<b>11.529.188.191</b>



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

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Kusto Group Pte. Ltd. ("Kusto")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất động sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Fiingroup ("Fiingroup")	Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT")

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Doanh thu xây dựng	67.936.014.620	-
Fiingroup	Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị	Chi phí dịch vụ tra cứu	314.488.807	-
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	73.261.450	170.785.825

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	20.088.580.591	-
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cho thuê văn phòng	92.951.359	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>20.181.531.950</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	Bên liên quan	Tạm ứng thù lao	-	<u>720.000.000</u>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>41.872.418.400</u>	<u>-</u>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Kusto	Bên liên quan	Ký quỹ	<u>132.998.400</u>	<u>132.998.400</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc	1.998.995.000	1.977.359.940
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	1.778.142.885	1.583.942.434
Ông Trần Trí Gia Nguyên	Phó Tổng Giám đốc từ 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 11 năm 2021	-	3.537.953.361
Ông Nguyễn Ngọc Lâm	Phó Tổng Giám đốc	1.656.967.500	1.128.176.500
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	1.765.839.355	572.270.958
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	2.311.815.000
Ông Christopher Senekki	Phó Tổng Giám đốc	3.952.374.000	1.363.252.500
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>12.852.318.740</b>	<b>12.474.770.693</b>

**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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	5.061.787.550	8.167.168.515
Từ 1 đến 5 năm	2.367.848.560	223.608.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.429.636.110</b>	<b>8.390.776.515</b>

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

**36. TRÌNH BÀY LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã điều chỉnh lại một số khoản mục sau đây nhằm phản ánh hợp lý hơn bằng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn trong năm trước. Chi tiết như sau:

	Số trước phân loại lại	Phân loại lại	VND Số sau phân loại lại
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.158.963.082.556	997.058.946.310	8.156.022.028.866
Trả trước cho người bán ngắn hạn	151.909.258.810	127.824.820.072	279.734.078.882
Phải trả người bán ngắn hạn	3.133.166.700.253	127.824.820.072	3.260.991.520.325
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	415.850.951.715	997.058.946.310	1.412.909.898.025

**37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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



Trần Thị Thanh Vân  
Người lập



Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng




Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

