

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

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



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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 47

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch
Ông Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên
Ông Võ Hoàng Lâm	Thành viên
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên
Ông Tống Văn Nga	Thành viên độc lập
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Văn Thúc	Trưởng Ban
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 28 tháng 9 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

Số tham chiếu: 11658650/66926230

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 9 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được kiểm toán.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.929.233.753.241	12.598.988.485.072
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.502.835.307.387	707.192.831.532
111	1. Tiền		487.835.307.387	567.192.831.532
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.015.000.000.000	140.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.080.000.000.000	805.218.773.635
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.080.000.000.000	805.218.773.635
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.095.390.975.688	8.883.161.364.497
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	9.685.289.840.812	8.868.279.666.055
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.120.508.397.816	634.151.468.676
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	267.144.197.588	314.496.478.372
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8	(977.551.460.528)	(933.766.248.606)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.858.262.227.934	1.811.541.597.595
141	1. Hàng tồn kho		1.927.396.737.832	1.883.319.190.766
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(69.134.509.898)	(71.777.593.171)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		392.745.242.232	391.873.917.813
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	6.267.199.108	5.198.550.266
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	386.478.043.124	376.399.487.404
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	10.275.880.143

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.184.789.303.194	3.218.474.734.825
220	I. Tài sản cố định		331.543.389.428	367.091.563.859
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	235.319.441.951	267.021.159.548
222	Nguyên giá		759.005.833.764	758.567.120.221
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(523.686.391.813)	(491.545.960.673)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	1.777.301.667	2.041.416.282
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(885.732.439)	(621.617.824)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	94.446.645.810	98.028.988.029
228	Nguyên giá		121.206.789.740	121.206.789.740
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.760.143.930)	(23.177.801.711)
230	II. Bất động sản đầu tư	14	49.181.728.964	50.287.224.931
231	1. Nguyên giá		84.870.176.752	84.368.605.904
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(35.688.447.788)	(34.081.380.973)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		20.692.820.924	13.748.116.568
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		20.692.820.924	13.748.116.568
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.568.308.360.000	2.575.109.267.006
251	1. Đầu tư vào các công ty con	15.1	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác	15.3	57.960.000.000	57.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(177.600.000.000)	(170.799.092.994)
260	V. Tài sản dài hạn khác		215.063.003.878	212.238.562.461
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	92.359.979.878	97.619.841.885
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	122.703.024.000	114.618.720.576
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.114.023.056.435	15.817.463.219.897

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.061.728.674.054	8.781.930.782.967
310	I. Nợ ngắn hạn		10.587.598.083.678	8.283.787.463.677
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	4.566.403.292.463	4.721.978.587.925
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	2.563.188.607.831	1.751.485.005.351
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.836.560.922	5.633.087.312
314	4. Phải trả người lao động		15.745.219	25.972.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.211.993.575.227	1.002.564.721.177
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	186.459.956	2.315.262.720
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.339.424.371.966	12.126.209.373
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	662.462.830.151	548.216.670.059
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	171.179.419.922	169.706.792.089
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	68.907.220.021	69.735.155.021
330	II. Nợ dài hạn		474.130.590.376	498.143.319.290
338	1. Vay dài hạn	21	471.862.499.992	495.816.666.656
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	2.268.090.384	2.326.652.634
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.052.294.382.381	7.035.532.436.930
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	7.052.294.382.381	7.035.532.436.930
411	1. Vốn cổ phần		788.308.000.000	788.308.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		788.308.000.000	788.308.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.324.265.825	3.019.470.449.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(530.940.621.523)	(597.634.655.083)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.454.338.701.543	3.454.338.701.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		382.264.036.536	371.049.941.085
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		371.049.941.085	221.931.518.751
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		11.214.095.451	149.118.422.334
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.114.023.056.435	15.817.463.219.897


 Trương Thị Huyền Trang
 Người lập


 Cao Thị Mai Lê
 Kế toán trưởng


 Võ Hoàng Lâm
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	5.581.909.664.320	3.782.040.170.980
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.501.221.922.431)	(3.566.636.804.782)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.687.741.889	215.403.366.198
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	104.440.642.855	64.945.493.649
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	27	(56.485.507.262) (48.472.317.155)	(41.446.418.227) (29.344.007.097)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(116.001.827.736)	(344.386.025.686)
30	7. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		12.641.049.746	(105.483.584.066)
31	8. Thu nhập khác	29	2.680.445.275	24.589.185.003
32	9. Chi phí khác	29	(49.273.834)	(1.418.558.357)
40	10. Lợi nhuận khác	29	2.631.171.441	23.170.626.646
50	11. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		15.272.221.187	(82.312.957.420)
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(12.142.429.160)	(18.062.318.976)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	8.084.303.424	33.463.275.800
60	14. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		11.214.095.451	(66.912.000.596)

Trương Thị Huyền Trang
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		15.272.221.187	(82.312.957.420)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13, 14	38.023.836.607	40.002.950.435
03	Các khoản dự phòng		56.810.429.933	185.579.298.048
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(48.070.757)	(183.268.305)
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(104.559.189.186)	(66.364.345.965)
06	Chi phí lãi vay	27	48.472.317.155	29.344.007.097
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		53.971.544.939	106.065.683.890
09	Tăng các khoản phải thu		(1.304.221.134.114)	(559.122.573.923)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(44.077.547.066)	79.172.587.451
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		2.200.251.645.421	(439.997.843.917)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		4.191.213.165	(29.385.628)
14	Tiền lãi vay đã trả		(50.257.668.172)	(6.419.416.810)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(16.133.000)	-
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(827.935.000)	(1.931.919.069)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		859.013.986.173	(822.262.868.006)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(36.404.897.722)	(8.037.117.044)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		168.181.768	1.659.090.008
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng và trái phiếu		(1.080.000.000.000)	(1.983.179.444.490)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng và trái phiếu		805.218.773.635	1.493.918.286.407
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		152.824.742.132	67.979.862.810
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(158.193.200.187)	(427.659.322.309)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		5.547.850.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		736.057.481.396	1.275.808.377.487
34	Tiền trả nợ gốc vay		(646.811.321.304)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		94.794.010.092	1.275.808.377.487

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		795.614.796.078	25.886.187.172
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		707.192.831.532	459.695.541.229
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		27.679.777	(690.024)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.502.835.307.387	485.581.038.377

Trương Thị Huyền Trang
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 1.285 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.427 người).

Cơ cấu tổ chức

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")

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

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

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

Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

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

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

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

Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

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

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

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

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

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

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

Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")

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

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

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

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

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

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

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

Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1* và *Thuyết minh số 15.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để ngày 28 tháng 9 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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

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

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

3.3 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.

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 riêng 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 riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao 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 riêng 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 riêng 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.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

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

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 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 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 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. 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 khi phát sinh.

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

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.

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

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 khi 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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty 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 lập bảng cân đối kế toán riêng 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 hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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 Công ty 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, Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại cuộc họp 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 Công ty.
- ▶ *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 riêng.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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 Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG

Thay đổi năm tài chính

Theo Nghị quyết số 08/2022/NQ-DHDCD ngày 25 tháng 4 năm 2022, Công ty đã thông qua việc thay đổi năm tài chính mới bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm sau. Kỳ chuyển giao giữa năm tài chính cũ và năm tài chính mới là từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. Năm tài chính đầu tiên sau chuyển đổi bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền gửi ngân hàng	487.835.307.387	567.192.831.532
Các khoản tương đương tiền (*)	1.015.000.000.000	140.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.502.835.307.387</u>	<u>707.192.831.532</u>

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.080.000.000.000	535.000.000.000
Trái phiếu có cam kết mua lại	-	270.218.773.635
TỔNG CỘNG	<u>1.080.000.000.000</u>	<u>805.218.773.635</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 8,5% đến 9,5%/năm. Một phần khoản tiền gửi có kỳ hạn trên đã được phong tỏa để đảm bảo cho thư bảo lãnh dự thầu.

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes	1.013.577.438.255	322.443.724.073
Các khách hàng khác	<u>8.671.712.402.557</u>	<u>8.545.835.941.982</u>
TỔNG CỘNG	<u>9.685.289.840.812</u>	<u>8.868.279.666.055</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(951.513.497.834)</u>	<u>(907.728.285.912)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>8.733.776.342.978</u>	<u>7.960.551.380.143</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	8.648.109.528.947	7.866.395.597.680
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 32)</i>	85.666.814.031	94.155.782.463

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Số đầu kỳ	907.728.285.912	607.979.047.934
Trích lập dự phòng trong kỳ	43.956.411.922	279.454.062.861
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(171.200.000)</u>	<u>(46.271.468.372)</u>
Số cuối kỳ	<u>951.513.497.834</u>	<u>841.161.642.423</u>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các bên liên quan (TM số 32)	455.913.930.665	350.063.381.666
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	284.331.980.912	744.034.432
Các nhà cung cấp khác	<u>380.262.486.239</u>	<u>283.344.052.578</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.120.508.397.816</u>	<u>634.151.468.676</u>

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

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

7.3 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
		1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-	
3	Các khách hàng khác	478.867.795.802	345.903.685.801	132.964.110.001	478.782.485.703	302.118.473.879	176.664.011.824	
TỔNG CỘNG		1.084.477.607.835	951.513.497.834	132.964.110.001	1.084.392.297.736	907.728.285.912	176.664.011.824	

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ tức phải thu	150.000.000.000	200.000.000.000
Lãi phải thu	96.196.772.610	94.630.507.324
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	13.342.520.393	10.770.889.559
Ký quỹ, ký cược	5.055.453.119	4.464.326.119
Khác	2.549.451.466	4.630.755.370
TỔNG CỘNG	267.144.197.588	314.496.478.372
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	241.106.234.894	288.458.515.678
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 32)	150.000.000.000	200.000.000.000
Phải thu từ các bên khác	91.106.234.894	88.458.515.678

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí công trình xây dựng dở dang (*)	1.927.396.737.832	1.883.262.846.454
Công cụ, dụng cụ	-	56.344.312
TỔNG CỘNG	1.927.396.737.832	1.883.319.190.766
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(69.134.509.898)	(71.777.593.171)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.858.262.227.934	1.811.541.597.595

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Ecopark	359.766.370.845	66.731.211.691
Dự án Vinfast	154.279.247.063	141.863.300.878
Dự án Vincy Grand Park	146.856.211.078	98.109.866.808
Dự án HT Pearl	136.751.169.606	125.345.299.400
Dự án Intercon	132.496.653.278	109.259.902.116
Các công trình xây dựng khác	997.247.085.962	1.341.953.265.561
TỔNG CỘNG	1.927.396.737.832	1.883.262.846.454

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Số đầu kỳ	71.777.593.171	23.929.854.735
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(2.643.083.273)	-
Số cuối kỳ	69.134.509.898	23.929.854.735

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	6.267.199.108	5.198.550.266
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	6.267.199.108	5.198.550.266
Dài hạn	92.359.979.878	97.619.841.885
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	61.516.200.585	69.804.304.042
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	30.843.779.293	27.815.537.843
TỔNG CỘNG	98.627.178.986	102.818.392.151

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	192.949.507.386	499.839.583.558	33.494.107.740	32.283.921.537	758.567.120.221
Mua mới	-	-	-	539.598.909	539.598.909
Phân loại lại	(501.570.848)	-	-	-	(501.570.848)
Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	474.365.300	-	-	356.202.000	830.567.300
Thanh lý	-	-	(429.881.818)	-	(429.881.818)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>192.922.301.838</u>	<u>499.839.583.558</u>	<u>33.064.225.922</u>	<u>33.179.722.446</u>	<u>759.005.833.764</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	26.952.496.718	39.995.015.568	19.665.064.531	25.605.616.900	112.218.193.717
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(101.702.508.533)	(333.337.308.602)	(28.567.384.902)	(27.938.758.636)	(491.545.960.673)
Khấu hao trong kỳ	(4.858.074.103)	(25.346.471.789)	(1.115.827.112)	(1.412.194.861)	(32.732.567.865)
Phân loại lại	162.254.907	-	-	-	162.254.907
Thanh lý	-	-	429.881.818	-	429.881.818
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(106.398.327.729)</u>	<u>(358.683.780.391)</u>	<u>(29.253.330.196)</u>	<u>(29.350.953.497)</u>	<u>(523.686.391.813)</u>
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>91.246.998.853</u>	<u>166.502.274.956</u>	<u>4.926.722.838</u>	<u>4.345.162.901</u>	<u>267.021.159.548</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>86.523.974.109</u>	<u>141.155.803.167</u>	<u>3.810.895.726</u>	<u>3.828.768.949</u>	<u>235.319.441.951</u>

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>81.539.243.238</u>	<u>39.667.546.502</u>	<u>121.206.789.740</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	9.930.998.900	9.930.998.900
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(5.199.205.185)	(17.978.596.526)	(23.177.801.711)
Hao mòn trong kỳ	<u>(170.691.829)</u>	<u>(3.411.650.390)</u>	<u>(3.582.342.219)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(5.369.897.014)</u>	<u>(21.390.246.916)</u>	<u>(26.760.143.930)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>76.340.038.053</u>	<u>21.688.949.976</u>	<u>98.028.988.029</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>76.169.346.224</u>	<u>18.277.299.586</u>	<u>94.446.645.810</u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	65.748.241.995	18.620.363.909	84.368.605.904
Phân loại lại	501.570.848	-	501.570.848
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	66.249.812.843	18.620.363.909	84.870.176.752
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(27.276.599.389)	(6.804.781.584)	(34.081.380.973)
Khấu hao trong kỳ	(1.075.447.417)	(369.364.491)	(1.444.811.908)
Phân loại lại	(162.254.907)	-	(162.254.907)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(28.514.301.713)	(7.174.146.075)	(35.688.447.788)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	38.471.642.606	11.815.582.325	50.287.224.931
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	37.735.511.130	11.446.217.834	49.181.728.964

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên giá thị trường và 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 của báo cáo tài chính riêng này.

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	2.510.348.360.000	-	2.510.348.360.000	-
Đầu tư vào các công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	177.600.000.000	(170.799.092.994)
Đầu tư vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 15.3</i>)	57.960.000.000	-	57.960.000.000	-
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.745.908.360.000</u>	<u>(177.600.000.000)</u>	<u>2.745.908.360.000</u>	<u>(170.799.092.994)</u>

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty TNHH Covestcons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản	100	1.872.000.000.000	100	1.872.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
TỔNG CỘNG				<u>2.510.348.360.000</u>		<u>2.510.348.360.000</u>

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

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

15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
	%	VND	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000	(159.600.000.000)	42,36	159.600.000.000	(152.799.092.994)
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)
TỔNG CỘNG		177.600.000.000	(177.600.000.000)		177.600.000.000	(170.799.092.994)

15.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
	%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,30	57.960.000.000	14,30	57.960.000.000

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

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các nhà cung cấp khác	3.497.903.490.272	3.611.945.330.569
Các bên liên quan (TM số 32)	<u>1.068.499.802.191</u>	<u>1.110.033.257.356</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.566.403.292.463</u>	<u>4.721.978.587.925</u>

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	1.174.240.992.919	200.301.039.430
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura	126.473.763.991	219.725.212.868
Các bên liên quan (TM số 32)	27.525.867.116	33.625.593.980
Các khách hàng khác	<u>1.234.947.983.805</u>	<u>1.297.833.159.073</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.563.188.607.831</u>	<u>1.751.485.005.351</u>

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

	VND				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Cấn trừ trong kỳ	Nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	376.399.487.404	503.360.376.384	(493.281.820.664)	-	386.478.043.124
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>10.275.880.143</u>	<u>-</u>	<u>(10.275.880.143)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>386.675.367.547</u>	<u>503.360.376.384</u>	<u>(503.557.700.807)</u>	<u>-</u>	<u>386.478.043.124</u>
Phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	5.633.087.312	21.401.302.487	(1.742.386.701)	(23.305.858.193)	1.986.144.905
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.142.429.160	(10.275.880.143)	(16.133.000)	1.850.416.017
Thuế GTGT	-	530.350.105.977	(493.281.820.664)	(37.068.285.313)	-
Khác	-	<u>50.430.191</u>	<u>-</u>	<u>(50.430.191)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.633.087.312</u>	<u>563.944.267.815</u>	<u>(505.300.087.508)</u>	<u>(60.440.706.697)</u>	<u>3.836.560.922</u>

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.133.287.968.786	932.171.260.351
Chi phí lương, thưởng nhân viên	52.829.985.407	44.683.516.073
Chi phí lãi vay	21.612.903.628	23.398.254.645
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	1.812.000.000	164.000.000
Khác	2.450.717.406	2.147.690.108
TỔNG CỘNG	<u>1.211.993.575.227</u>	<u>1.002.564.721.177</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	<u>186.459.956</u>	<u>2.315.262.720</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả hợp đồng bao thanh toán (*)	1.328.080.272.191	-
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	6.228.140.759	4.933.552.817
Nhận ký quỹ	2.662.708.098	2.419.579.020
Các bên liên quan (TM số 32)	30.019.875	30.019.875
Khác	2.423.231.043	4.743.057.661
TỔNG CỘNG	<u>1.339.424.371.966</u>	<u>12.126.209.373</u>

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

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ngắn hạn	548.216.670.059	737.103.314.732	(622.857.154.640)	-	662.462.830.151
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	547.309.374.643	737.103.314.732	(622.857.154.640)	-	661.555.534.735
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 21.3)	907.295.416	-	-	-	907.295.416
Dài hạn	495.816.666.656	-	(25.000.000.000)	1.045.833.336	471.862.499.992
Trái phiếu phát hành (TM số 21.2)	495.816.666.656	-	(25.000.000.000)	1.045.833.336	471.862.499.992
TỔNG CỘNG	1.044.033.336.715	737.103.314.732	(647.857.154.640)	1.045.833.336	1.134.325.330.143

21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	499.969.359.430	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2023 đến ngày 2 tháng 12 năm 2023	7,62 – 8,84	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn ("VCB")	111.043.012.027	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2023 đến ngày 19 tháng 10 năm 2023	7,6	Tin chấp
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) ("HSBC")	50.543.163.278	Từ ngày 28 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	7,3 – 8,2	Tin chấp
TỔNG CỘNG	661.555.534.735			

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

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

21.2 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn phát hành như sau:

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

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

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

21.3 Nợ thuê tài chính

Chi tiết như sau:

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

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn	171.179.419.922	169.706.792.089
Dự phòng công trình rủi ro lớn	107.811.669.389	102.475.578.820
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	63.367.750.533	67.231.213.269
Dài hạn	2.268.090.384	2.326.652.634
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.268.090.384	2.326.652.634
TỔNG CỘNG	<u>173.447.510.306</u>	<u>172.033.444.723</u>

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Số đầu kỳ	69.735.155.021	71.746.576.090
Sử dụng quỹ trong kỳ	(827.935.000)	(1.931.919.069)
Số cuối kỳ	<u>68.907.220.021</u>	<u>69.814.657.021</u>

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	3.454.338.701.543	221.931.518.751	6.886.414.014.596
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(66.912.000.596)	(66.912.000.596)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>792.550.000.000</u>	<u>3.038.990.175.385</u>	<u>(621.396.381.083)</u>	<u>3.454.338.701.543</u>	<u>155.019.518.155</u>	<u>6.819.502.014.000</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	3.454.338.701.543	371.049.941.085	7.035.532.436.930
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	11.214.095.451	11.214.095.451
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động (*)	-	(61.146.183.560)	66.694.033.560	-	-	5.547.850.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>788.308.000.000</u>	<u>2.958.324.265.825</u>	<u>(530.940.621.523)</u>	<u>3.454.338.701.543</u>	<u>382.264.036.536</u>	<u>7.052.294.382.381</u>

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>788.308.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>

24.3 Cổ phiếu

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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	5.548.659.734.828	3.746.532.527.615
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	26.000.000.000	29.000.000.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	7.249.929.492	6.446.800.183
Doanh thu khác	-	60.843.182
TỔNG CỘNG	<u>5.581.909.664.320</u>	<u>3.782.040.170.980</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.394.978.762.087	3.554.704.541.025
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	153.680.972.741	191.827.986.590
TỔNG CỘNG	<u>5.548.659.734.828</u>	<u>3.746.532.527.615</u>
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	46.210.102.459.953	34.307.424.302.656

25.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng	65.356.627.480	34.010.020.261
Lãi từ tiền chậm thanh toán	33.132.622.058	17.220.374.024
Lãi từ trái phiếu	5.901.757.880	13.531.831.059
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	49.635.437	183.268.305
TỔNG CỘNG	<u>104.440.642.855</u>	<u>64.945.493.649</u>

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.471.562.439.886	3.534.096.878.569
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.000.000.000	29.000.000.000
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	3.659.482.545	3.539.926.213
TỔNG CỘNG	<u>5.501.221.922.431</u>	<u>3.566.636.804.782</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Lãi vay	48.472.317.155	29.344.007.097
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.800.907.006	11.056.126.560
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	1.045.833.336	1.045.833.320
Khác	166.449.765	451.250
TỔNG CỘNG	<u>56.485.507.262</u>	<u>41.446.418.227</u>

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Chi phí dự phòng	43.785.211.922	233.182.594.489
Chi phí nhân viên	39.260.021.005	72.063.240.993
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	13.489.114.926	21.210.766.283
Khấu hao và hao mòn	8.412.561.019	10.687.040.649
Khác	11.054.918.864	7.242.383.272
TỔNG CỘNG	<u>116.001.827.736</u>	<u>344.386.025.686</u>

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Thu nhập khác	2.680.445.275	24.589.185.003
Phạt vi phạm hợp đồng	1.331.522.286	1.732.835.694
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	789.946.280	19.530.503.475
Thanh lý tài sản cố định	168.181.768	1.602.120.621
Hoàn nhập các chi phí xây dựng công trình đã trích trước	-	483.136.089
Khác	390.794.941	1.240.589.124
Chi phí khác	(49.273.834)	(1.418.558.357)
LỢI NHUẬN KHÁC	2.631.171.441	23.170.626.646

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.188.619.374.199	2.074.076.703.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.985.650.810.608	1.575.141.502.781
Chi phí nhân viên	287.891.861.541	274.276.666.637
Chi phí công cụ, dụng cụ	58.833.549.126	64.865.243.093
Chi phí dự phòng	43.785.211.922	233.182.594.489
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12, 13 và 14)	38.023.836.607	40.002.950.435
Khác	14.419.106.164	18.642.841.441
TỔNG CỘNG	5.617.223.750.167	4.280.188.502.727

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.126.296.160	18.062.318.976
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	16.133.000	-
	<u>12.142.429.160</u>	<u>18.062.318.976</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(8.084.303.424)	(33.463.275.800)
TỔNG CỘNG	<u>4.058.125.736</u>	<u>(15.400.956.824)</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	<u>15.272.221.187</u>	<u>(82.312.957.420)</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	3.054.444.237	(16.462.591.484)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	3.072.400.361	1.059.821.483
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.813.177
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.084.851.862)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	16.133.000	-
Thu nhập thuế TNDN	<u>4.058.125.736</u>	<u>(15.400.956.824)</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty 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 nay và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	54.982.477.293	46.225.434.909	8.757.042.384	38.110.772.080
Dự phòng tổn thất đầu tư	31.920.000.000	30.559.818.599	1.360.181.401	2.211.225.312
Dự phòng công trình rủi ro lớn	21.562.333.876	20.495.115.762	1.067.218.114	(6.863.742.352)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.826.901.980	14.355.518.634	(528.616.654)	-
Lỗi thuế được chuyển	-	2.084.851.863	(2.084.851.863)	-
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	-	466.616.653	(466.616.653)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	453.618.078	465.330.528	(11.712.450)	31.687.367
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(42.307.227)	(33.966.372)	(8.340.855)	(26.666.607)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	122.703.024.000	114.618.720.576		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			8.084.303.424	33.463.275.800

VND

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết bên liên quan của Công ty như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Kustocem Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn
THE8TH PTE. Ltd.	Cổ đông lớn
Preston Pacific Limited	Nhóm cổ đông lớn
VOF Investment Limited	
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Fiingroup (“Fiingroup”)	Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị (“HDQT”) (đến tháng 8 năm 2022)
Kusto Group Pte. Ltd.	Cùng tập đoàn với cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con
Công ty Cổ phần CTD FutureImpact	Công ty con
Công ty TNHH Solaresco-1	Công ty con
Công ty TNHH Coteccons Future Impact	Công ty con
Công ty TNHH Coteccons Nest	Công ty con
Công ty TNHH Sân Chơi Mới	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons	Công ty liên kết
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt

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

					VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.060.042.689.535	605.710.449.940	
		Doanh thu dịch vụ	9.000.000.000	10.000.000.000	
		Thu nhập cho thuê văn phòng	1.154.319.498	2.044.169.540	
		Chi phí thuê thiết bị	802.557.348	653.511.182	
		Khác	342.750.345	790.211.898	

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

<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 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)</i>
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Dịch vụ hỗ trợ vận hành Doanh thu tài chính khác Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	17.000.000.000 - 30.955.068.493	19.000.000.000 9.315.068 -
Kusto Group Pte. Ltd.	Cùng tập đoàn với cổ đông lớn	Doanh thu cho thuê văn phòng	6.346.758	73.261.450
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Chi phí xây dựng	64.307.064.516	67.936.014.620

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu với các 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 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	49.559.043.936	39.297.522.157
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	26.748.102.032	47.250.066.736
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng	9.350.000.000	7.560.000.000
Kusto Group Pte. Ltd.	Cùng tập đoàn với cổ đông lớn	Cho thuê văn phòng	9.668.063	48.193.570
			<u>85.666.814.031</u>	<u>94.155.782.463</u>

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

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

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

<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 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Nhóm cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	<u>27.525.867.116</u>	<u>33.625.593.980</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	<u>455.913.930.665</u>	<u>350.063.381.666</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Lợi nhuận được phân phối	<u>150.000.000.000</u>	<u>200.000.000.000</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	<u>1.068.499.802.191</u>	<u>1.110.033.257.356</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Kusto Group Pte. Ltd.	Cùng tập đoàn với cổ đông lớn	Ký quỹ thuê văn phòng	<u>30.019.875</u>	<u>30.019.875</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

32. 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	VND	
		Thu nhập Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Thu nhập Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (chưa kiểm toán)
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 8 năm 2022 Phó Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	4.560.445.000	1.998.995.000
Ông Christopher Senekki	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 25 tháng 8 năm 2023	3.562.692.500	3.952.374.000
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	1.979.185.000	1.778.142.885
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	1.886.755.000	1.656.967.500
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 25 tháng 8 năm 2023	1.876.819.000	1.765.839.355
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	600.000.000	100.000.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	600.000.000	-
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	300.000.000	300.000.000
Ông Trần Văn Thức	Trưởng BKS	240.000.000	240.000.000
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên BKS từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	649.602.000	692.105.030
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	48.000.000	8.000.000
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 3 năm 2021 đến 4 tháng 1 năm 2022	-	1.700.000.000
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên BKS từ ngày 21 tháng 2 năm 2022	-	711.232.273
TỔNG CỘNG		16.303.498.500	14.903.656.043

33. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	10.282.523.881	11.997.806.430
Từ 1 đến 5 năm	6.557.120.571	13.425.373.940
TỔNG CỘNG	16.839.644.452	25.423.180.370

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

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

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

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



Trương Thị Huyền Trang
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 9 năm 2023

