

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 64

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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 ngày 7 tháng 7 năm 2023.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

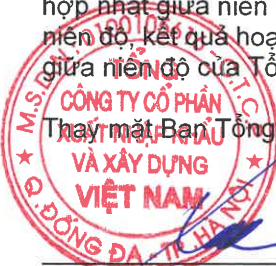
CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để ngày 29 tháng 8 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 0012839118/66917113/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các Chuẩn mực kiểm toán 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.202.572.222.979	10.549.325.625.629
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	815.300.250.681	961.071.538.681
111	1. Tiền		615.933.310.839	954.245.629.379
112	2. Các khoản tương đương tiền		199.366.939.842	6.825.909.302
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.444.671.834.324	1.151.552.749.042
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.444.671.834.324	1.151.552.749.042
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.849.576.942.537	5.852.900.159.635
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.986.506.740.046	2.115.682.218.374
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.155.341.313.146	2.764.781.797.211
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.426.013.169.631	920.567.391.384
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.257.585.102.604	1.024.282.674.667
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(975.869.382.890)	(972.413.922.001)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.908.776.578.833	2.419.851.730.149
141	1. Hàng tồn kho		2.908.776.578.833	2.419.851.730.149
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		184.246.616.604	163.949.448.122
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		442.828.373	2.306.949.002
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		103.921.145.148	78.612.102.325
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	10.690.867.279	13.838.620.991
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	69.191.775.804	69.191.775.804

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.644.488.963.622	10.270.747.757.983
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.355.378.779.350	2.799.711.062.500
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	150.000.000.000	150.000.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	5.378.779.350	149.711.062.500
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	2.200.000.000.000	2.500.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		215.300.464.948	232.908.029.861
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	135.548.511.627	194.053.256.016
222	Nguyên giá		303.484.743.364	374.681.994.129
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(167.936.231.737)	(180.628.738.113)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	79.722.550.321	38.854.773.845
225	Nguyên giá		84.880.745.474	39.618.804.349
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.158.195.153)	(764.030.504)
227	3. Tài sản cố định vô hình		29.403.000	-
228	Nguyên giá		141.640.000	106.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(112.237.000)	(106.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	174.915.035.825	195.052.032.165
231	1. Nguyên giá		505.423.154.094	554.072.302.972
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(330.508.118.269)	(359.020.270.807)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		804.586.259.386	791.985.971.609
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	96.075.848.522	94.820.137.566
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	708.510.410.864	697.165.834.043
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	6.057.768.710.950	6.222.506.540.991
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.354.191.891.549	5.425.617.891.549
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.070.070.810.517	1.110.330.810.517
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		70.837.205.882	65.207.205.882
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(437.331.196.998)	(378.649.366.957)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		36.539.713.163	28.584.120.857
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	24.029.549.026	17.890.135.791
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	12.510.164.137	10.693.985.066
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.847.061.186.601	20.820.073.383.612

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.769.048.211.000	14.804.081.090.142
310	I. Nợ ngắn hạn		11.742.532.514.462	10.004.265.228.984
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.971.577.324.431	2.274.659.008.775
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	1.693.983.566.794	1.579.750.076.780
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	244.424.413.801	18.046.338.067
314	4. Phải trả người lao động		60.484.057.081	61.494.472.243
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	525.118.025.686	691.517.731.549
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	19.044.732.142	26.857.371.248
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.144.184.061.193	1.116.710.192.232
320	8. Vay ngắn hạn	25	6.012.773.562.905	4.174.736.338.247
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	11.525.070.586	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	59.417.699.843	60.493.699.843
330	II. Nợ dài hạn		3.026.515.696.538	4.799.815.861.158
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	402.054.321.816	408.461.775.739
338	2. Vay dài hạn	25	2.602.202.251.315	4.369.042.206.878
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	22.259.123.407	22.311.878.541
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.078.012.975.601	6.015.992.293.470
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	5.981.028.097.605	5.918.988.549.631
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		4.858.798.780.000	4.858.798.780.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.858.798.780.000	4.858.798.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.105.946.990.030	1.043.907.442.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.043.907.442.056	760.867.034.914
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		62.039.547.974	283.040.407.142
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		96.984.877.996	97.003.743.839
431	1. Nguồn kinh phí	27	96.984.877.996	97.003.743.839
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.847.061.186.601	20.820.073.383.612

Ng Hoa

Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập

Đ Thanh

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.109.447.741.940	2.935.073.478.599
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.109.447.741.940	2.935.073.478.599
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(3.921.397.542.362)	(2.767.188.028.039)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		188.050.199.578	167.885.450.560
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	417.366.299.728	337.284.489.109
22	7. Chi phí tài chính	32	(431.474.085.436)	(290.187.064.589)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(367.232.464.735)	(323.970.192.380)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(654.508.896)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(96.478.015.981)	(67.841.392.827)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		77.464.397.889	146.486.973.357
31	11. Thu nhập khác		1.980.290.053	889.038.993
32	12. Chi phí khác		(568.414.530)	(4.471.742.617)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		1.411.875.523	(3.582.703.624)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.876.273.412	142.904.269.733
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(18.652.904.509)	(6.327.729.258)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	1.816.179.071	231.833.963
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		62.039.547.974	136.808.374.438

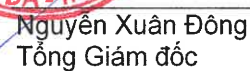


Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập



Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		78.876.273.412	142.904.269.733
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		25.742.767.999	26.751.940.015
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng		73.609.606.382	(61.063.658.347)
04	Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		198.926.935	(9.211.237.315)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(416.895.290.809)	(327.881.577.798)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		368.836.841.514	325.583.172.991
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		130.369.125.433	97.082.909.279
09	Giảm các khoản phải thu		858.518.751.238	455.855.241.576
10	Tăng hàng tồn kho		(464.479.417.896)	(183.724.175.609)
11	Giảm các khoản phải trả		(114.614.369.799)	(1.842.138.728.713)
12	Tăng chi phí trả trước		(4.275.292.606)	(3.345.936.694)
14	Tiền lãi vay đã trả		(355.390.173.895)	(333.437.655.008)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(21.698.047.182)	(19.233.685.345)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.094.865.843)	(6.935.546.190)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		27.335.709.450	(1.835.877.576.704)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(32.394.299.314)	(110.666.424.174)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		53.096.667.373	10.909.091
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.010.725.085.282)	(2.734.573.372.040)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.353.000.862.328	3.413.943.171.816
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(58.814.268.800)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		152.732.000.000	534.184.361.033
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		296.304.466.359	271.515.716.168
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(187.985.388.536)	1.315.600.093.094

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.721.958.052.218	3.446.110.403.970
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.700.087.251.292)	(3.948.406.245.916)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(6.944.049.223)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(36.996.500)	(529.792.773.740)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		14.889.755.203	(1.032.088.615.686)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(145.759.923.883)	(1.552.366.099.296)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	961.071.538.681	2.326.519.128.633
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(11.364.117)	17.168.850
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	815.300.250.681	774.170.198.187



Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập



Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 ngày 7 tháng 7 năm 2023.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 924 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 859 nhân viên).

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

(i) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Vinaconex Invest và Công ty Vimeco.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 36.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán 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 hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	2 - 5 năm
Tài sản cố định vô hình khác	2 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa	10 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát 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 Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

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

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

3.17 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, 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 bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	13.037.325.782	13.683.088.942
Tiền gửi ngân hàng	602.895.985.057	940.562.540.437
Các khoản tương đương tiền (*)	199.366.939.842	6.825.909.302
TỔNG CỘNG	<u>815.300.250.681</u>	<u>961.071.538.681</u>

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.273.183.653.775	1.020.552.749.042
Chứng chỉ tiền gửi (**)	171.488.180.549	131.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.444.671.834.324</u>	<u>1.151.552.749.042</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,4%/năm đến 10,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,3%/năm đến 10,8%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi với tổng số dư 683 tỷ VND đang được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tổng Công ty tại các ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.454.133.426.568	1.085.470.243.501
<i>Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh</i>	491.917.099.516	491.917.099.516
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP</i>	215.168.299.711	41.684.538.801
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	747.048.027.341	551.868.605.184
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	532.373.313.478	1.030.211.974.873
TỔNG CỘNG	<u>1.986.506.740.046</u>	<u>2.115.682.218.374</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(573.952.753.061)	(574.815.391.090)

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

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

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	1.541.725.140.526	1.854.859.804.405
<i>Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam</i>	<i>180.000.000.000</i>	<i>180.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng số 9</i>	<i>154.245.602.605</i>	<i>181.402.124.993</i>
<i>Các khoản trả trước ngắn hạn khác</i>	<i>1.207.479.537.921</i>	<i>1.493.457.679.412</i>
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	<u>613.616.172.620</u>	<u>909.921.992.806</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.155.341.313.146</u>	<u>2.764.781.797.211</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(79.487.797.544)	(79.487.797.544)
Dài hạn		
Trả trước liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản (*)	<u>150.000.000.000</u>	<u>150.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>150.000.000.000</u>	<u>150.000.000.000</u>

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	923.551.903.486	233.181.903.486
Các khoản cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35)	434.461.266.145	211.461.266.145
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi đối tượng khác (*)	16.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	<u>52.000.000.000</u>	<u>475.924.221.753</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.426.013.169.631</u>	<u>920.567.391.384</u>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(62.020.389.877)	(62.020.389.877)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác	-	16.000.000.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	<u>5.378.779.350</u>	<u>133.711.062.500</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.378.779.350</u>	<u>149.711.062.500</u>

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Lãi suất trong kỳ (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	832.370.000.000	6,5 - 9,5	Từ ngày 19 tháng 7 năm 2023 đến ngày 17 tháng 10 năm 2023.	Tín chấp.
Các công ty khác	91.181.903.486	5,6 - 16,0	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 4 tháng 1 năm 2024.	Số dư 50 tỷ VNĐ: đảm bảo bằng khoản đặt cọc của bên nhận vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tổng Công ty. Các khoản khác: tín chấp.
TỔNG CỘNG	923.551.903.486			
Dài hạn đến hạn thu hồi				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	16.000.000.000	9,0	Ngày 30 tháng 1 năm 2024.	Tín chấp.
	16.000.000.000			

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

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên thực hiện dự án và hoạt động của Tổng Công ty	564.101.363.036	450.941.287.924
Phải thu lãi tiền gửi, trái phiếu và lãi trả chậm	397.508.575.355	355.285.540.143
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác doanh nghiệp	138.037.477.643	146.037.477.643
Phải thu tiền cổ tức	103.162.997.185	37.275.767.185
Phải thu ngắn hạn khác	54.774.689.385	34.742.601.772
TỔNG CỘNG	1.257.585.102.604	1.024.282.674.667
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(260.408.442.408)	(256.090.343.490)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	267.369.820.073	192.190.642.159
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	990.215.282.531	832.092.032.508
Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.200.000.000.000	2.500.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.200.000.000.000	2.500.000.000.000

10. NỢ XẤU

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	656.018.005.891	-	647.333.811.179	-
Công ty Vinaconex 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Các đối tượng khác	347.910.735.589	116.461.431.556	350.610.697.026	113.932.659.170
TỔNG CỘNG	1.092.330.814.446	116.461.431.556	1.086.346.581.171	113.932.659.170

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

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp	408.981.886.122	438.738.176.229
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản	<u>2.499.794.692.711</u>	<u>1.981.113.553.920</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.908.776.578.833</u>	<u>2.419.851.730.149</u>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá trị xây lắp và đầu tư vào các dự án:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.303.256.838.943	866.827.498.657
Dự án Phú Yên (*)	825.181.090.702	816.540.782.483
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	350.866.170.097	277.652.946.127
Dự án gói thầu 3XL	110.037.814.549	77.251.688.057
Dự án Đường Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái	60.495.999.331	51.582.432.067
Dự án gói thầu 14XL	42.341.389.127	5.767.948.537
Dự án Sân bay quốc tế Phú Bài	26.595.514.453	195.119.448.880
Các dự án khác	<u>190.001.761.631</u>	<u>129.108.985.341</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.908.776.578.833</u>	<u>2.419.851.730.149</u>

(*) Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan thuộc các dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.2.

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	<u>69.191.775.804</u>	<u>69.191.775.804</u>
TỔNG CỘNG	<u>69.191.775.804</u>	<u>69.191.775.804</u>

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 thể hiện các khoản chi phí được Tổng Công ty chi trả nhưng chưa được hoàn trả tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt như trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	121.503.529.712	111.886.421.438	126.268.612.572	10.164.726.704	4.858.703.703	374.681.994.129
- Mua trong kỳ	272.500.000	3.485.002.692	3.471.818.181	-	1.090.909.091	8.320.229.964
- Thanh lý, nhượng bán	-	(75.482.272.729)	(4.035.208.000)	-	-	(79.517.480.729)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	121.776.029.712	39.889.151.401	125.705.222.753	10.164.726.704	5.949.612.794	303.484.743.364
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	57.593.893.393	7.199.935.811	17.983.686.567	9.008.094.079	-	91.785.609.850
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	84.941.350.467	45.583.213.356	40.263.783.375	9.186.346.161	654.044.754	180.628.738.113
- Khấu hao trong kỳ	1.113.446.980	8.628.677.966	5.319.752.500	333.756.793	185.071.055	15.580.705.294
- Thanh lý, nhượng bán	-	(27.285.605.356)	(987.606.314)	-	-	(28.273.211.670)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	86.054.797.447	26.926.285.966	44.595.929.561	9.520.102.954	839.115.809	167.936.231.737
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	36.562.179.245	66.303.208.082	86.004.829.197	978.380.543	4.204.658.949	194.053.256.016
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	35.721.232.265	12.972.596.066	81.092.151.576	661.765.366	5.100.766.354	135.548.511.627

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tài sản cố định hữu hình là nhà cửa và vật kiến trúc với giá trị còn lại 35 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.1.



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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Máy móc, thiết bị

Nguyên giá:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	39.618.804.349
- Thuê trong kỳ	45.261.941.125
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	84.880.745.474

Giá trị hao mòn lũy kế:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	764.030.504
- Khấu hao trong kỳ	4.394.164.649
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	5.158.195.153

Giá trị còn lại:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	38.854.773.845
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	79.722.550.321

Các cam kết liên quan các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong Thuyết minh số 25.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	9.627.543.200	544.444.759.772	554.072.302.972
- Kết chuyển vào Hàng tồn kho	-	(48.649.148.878)	(48.649.148.878)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	9.627.543.200	495.795.610.894	505.423.154.094
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	180.533.621.744	180.533.621.744
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.167.630.825	352.852.639.982	359.020.270.807
- Khấu hao trong kỳ	192.550.864	5.569.110.192	5.761.661.056
- Kết chuyển vào Hàng tồn kho	-	(34.273.813.594)	(34.273.813.594)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	6.360.181.689	324.147.936.580	330.508.118.269
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.459.912.375	191.592.119.790	195.052.032.165
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	3.267.361.511	171.647.674.314	174.915.035.825

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ; tầng 1 các tòa nhà chung cư khu Trung Hòa - Nhân Chính, tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ; một phần diện tích tầng hầm khu N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính; một phần diện tích tại tầng 4, tầng hầm B2 và tầng hầm B3 tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến và hạ tầng khu 1 Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 98,8 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.1.

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

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	
	(đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Tam Kỳ	96.075.848.522	94.820.137.566
TỔNG CỘNG	96.075.848.522	94.820.137.566

Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.2.

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Kim Văn Kim Lũ	507.184.644.458	494.040.025.987
Dự án xây dựng khu công nghệ cao Hòa Lạc	194.942.033.650	196.742.075.300
Các dự án khác	6.383.732.756	6.383.732.756
TỔNG CỘNG	708.510.410.864	697.165.834.043

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	5.354.191.891.549	(64.169.925.834)	5.290.021.965.715	5.425.617.891.549	(72.491.238.230)	5.353.126.653.319
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 17.2)	12.500.000.000	-	12.500.000.000	12.500.000.000	-	12.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	1.057.570.810.517	(332.277.358.598)	725.293.451.919	1.097.830.810.517	(265.928.522.845)	831.902.287.672
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	70.837.205.882	(40.883.912.566)	29.953.293.316	65.207.205.882	(40.229.605.882)	24.977.600.000
TỔNG CỘNG	6.495.099.907.948	(437.331.196.998)	6.057.768.710.950	6.601.155.907.948	(378.649.366.957)	6.222.506.540.991

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

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con:

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
1	Công ty Vinaconex ITC (ii)	1.629.550.858.800	-	2.291.940.000.000	1.629.550.858.800	-	2.409.750.000.000
2	Công ty Vinaconex Invest	1.500.000.000.000	-	(i)	1.500.000.000.000	-	(i)
3	Công ty Vinaconex CM	800.000.000.000	-	(i)	800.000.000.000	-	(i)
4	Công ty Bách Thiên Lộc	421.374.460.606	-	(i)	421.374.460.606	(2.059.120.794)	(i)
5	Công ty Nedi2 (ii)	384.277.906.463	-	740.850.697.136	384.277.906.463	-	843.037.000.189
6	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
7	Công ty Vimeco (ii)	118.377.000.000	-	114.374.743.200	118.377.000.000	-	97.718.227.200
8	Công ty Vinaconex 25 (ii)	94.191.943.200	-	101.083.110.000	94.191.943.200	-	102.674.970.000
9	Công ty Vinaconex 1 (ii)	58.803.000.000	-	68.147.024.800	58.803.000.000	-	80.717.835.200
10	Công ty Nước sạch Sapa	58.063.500.000	-	(i)	58.063.500.000	-	(i)
11	Công ty Vinaconex Sài Gòn	49.871.720.000	(37.533.693.519)	(i)	49.871.720.000	(36.782.481.153)	(i)
12	Công ty Viwaco (ii)	42.840.000.000	-	425.952.000.000	42.840.000.000	-	416.160.000.000
13	Công ty Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	-	(i)	23.500.000.000	-	(i)
14	Công ty Vinaconex 17	13.849.719.596	(4.713.332.315)	(i)	13.849.719.596	(5.035.449.388)	(i)
15	Công ty Vinaconex 27	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)
16	Công ty Vinaconex 16	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)
17	Công ty Vinaconex 4	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)
18	Công ty Vinaconsult (Thuyết minh số 4)	-	-	-	6.426.000.000	(6.426.000.000)	8.976.000.000
19	Công ty Vinaconex M&E (Thuyết minh số 4)	-	-	-	65.000.000.000	(265.286.895)	(i)
TỔNG CỘNG		5.354.191.891.549	(64.169.925.834)		5.425.617.891.549	(72.491.238.230)	

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

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

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

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

17.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2023					Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Bê tông nhựa VINACONEX - Tấn Lộc ("Công ty Bê tông Nhựa Vinaconex - Tấn Lộc")	12.500.000.000	-	(i)	50,00	50,00	12.500.000.000	-	(i)	50,00	50,00
TỔNG CỘNG	12.500.000.000	-				12.500.000.000	-			

(i) Công ty Bê tông Nhựa Vinaconex - Tấn Lộc là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3603824115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 6 tháng 9 năm 2021. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.

Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

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

17.3 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2023					Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	600.000.000.000	(330.238.025.794)	(i)	30,00	30,00	600.000.000.000	(265.928.522.845)	(i)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh ("Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh")	200.000.000.000	(2.039.332.804)	(i)	40,00	40,00	200.000.000.000	-	(i)	40,00	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	104.227.700.000	-	(i)	21,00	21,00	104.227.700.000	-	(i)	21,00	21,00
Công ty VCTD (Thuyết minh số 4)	63.000.000.000	-	(i)	42,63	42,63	90.000.000.000	-	(i)	45,00	45,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasinco")	67.740.180.517	-	(i)	42,91	42,91	67.740.180.517	-	(i)	42,91	42,91
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (ii)	22.602.930.000	-	25.552.656.000	18,00	18,00	22.602.930.000	-	24.714.864.000	36,00	36,00
Công ty Vinaconex MEC (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	13.260.000.000	-	28.537.600.000	44,20	44,20
TỔNG CỘNG	1.057.570.810.517	(332.277.358.598)				1.097.830.810.517	(265.928.522.845)			

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

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

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

17.4 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (" <i>Tổng Công ty VIDIFI</i> ")	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (" <i>Công ty EVN Quốc tế</i> ") (ii)	21.395.000.000	-	45.462.235.500	5,83	21.395.000.000	-	42.790.000.000	5,83
Công ty Vinaconex M&E (" <i>Thuyết minh số 4</i> ")	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung (" <i>Công ty Neco</i> ")	3.450.000.000	-	(i)	3,93	3.450.000.000	-	(i)	3,93
Công ty Vinaconsult (" <i>Thuyết minh số 4</i> ") (ii)	630.000.000	(630.000.000)	1.199.000.000	5,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (" <i>Công ty Vinaconex 21</i> ") (ii)	362.205.882	(233.505.882)	128.700.000	0,33	362.205.882	(229.605.882)	132.600.000	0,33
TỔNG CỘNG	70.837.205.882	(40.883.912.566)			65.207.205.882	(40.229.605.882)		

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

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

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí phân bổ liên quan đến các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	13.084.725.822	13.251.906.026
Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	5.198.735.011	-
Chi phí thuê đất	3.422.232.429	3.613.978.863
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.323.855.764	1.024.250.902
TỔNG CỘNG	<u>24.029.549.026</u>	<u>17.890.135.791</u>

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả người bán ngắn hạn	953.210.304.943	860.641.653.978
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng số 9</i>	<i>172.156.613.593</i>	<i>218.732.049.445</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>781.053.691.350</i>	<i>641.909.604.533</i>
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 35</i>)	<u>1.018.367.019.488</u>	<u>1.414.017.354.797</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.971.577.324.431</u>	<u>2.274.659.008.775</u>

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.693.965.050.128	1.579.731.560.114
<i>Ban quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông Vận tải</i>	<i>339.691.310.468</i>	<i>391.836.134.732</i>
<i>Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội</i>	<i>190.063.401.291</i>	<i>217.649.335.291</i>
<i>Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội</i>	<i>162.000.000.000</i>	<i>2.006.559.000</i>
<i>Người mua trả tiền trước khác</i>	<i>1.002.210.338.369</i>	<i>968.239.531.091</i>
Các bên liên quan trả tiền trước	<u>18.516.666</u>	<u>18.516.666</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.693.983.566.794</u>	<u>1.579.750.076.780</u>

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	395.023.424.810	(395.023.424.810)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.192.585.270	18.652.904.508	(21.698.047.182)	13.147.442.596
Thuế thu nhập cá nhân	1.853.752.797	7.321.258.194	(7.029.878.194)	2.145.132.797
Tiền sử dụng đất (*)	-	309.133.453.963	(80.001.615.555)	229.131.838.408
TỔNG CỘNG	18.046.338.067	730.131.041.475	(503.752.965.741)	244.424.413.801
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-	-	9.841.226.879
Thuế giá trị gia tăng	449.706.530	-	(449.706.530)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.547.687.582	-	(2.698.047.182)	849.640.400
TỔNG CỘNG	13.838.620.991	-	(3.147.753.712)	10.690.867.279

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí xây dựng trích trước	506.843.149.590	668.090.540.411
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	14.104.579.775	17.371.471.401
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.170.296.321	6.055.719.737
TỔNG CỘNG	525.118.025.686	691.517.731.549

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

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	878.386.736.446	854.450.700.145
Phải trả lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện Dự án An Khánh	74.995.693.450	82.961.103.352
Cổ tức phải trả	3.196.320.414	3.233.316.914
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	187.605.310.883	176.065.071.821
TỔNG CỘNG	<u>1.144.184.061.193</u>	<u>1.116.710.192.232</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>535.540.277.902</i>	<i>534.919.964.747</i>
<i>Phải trả ngắn hạn đối tượng khác</i>	<i>608.643.783.291</i>	<i>581.790.227.485</i>

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	19.044.732.142	26.857.371.248
TỔNG CỘNG	<u>19.044.732.142</u>	<u>26.857.371.248</u>
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	402.054.321.816	408.461.775.739
TỔNG CỘNG	<u>402.054.321.816</u>	<u>408.461.775.739</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>9.281.471.589</i>	<i>9.830.353.264</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	<i>411.817.582.369</i>	<i>425.488.793.723</i>

24. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng xây dựng	11.525.070.586	-
TỔNG CỘNG	<u>11.525.070.586</u>	<u>-</u>
Dài hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành	22.259.123.407	22.311.878.541
TỔNG CỘNG	<u>22.259.123.407</u>	<u>22.311.878.541</u>

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

25. VAY

		<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số phát sinh trong kỳ</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<i>Thuyết minh</i>	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng	25.1	3.288.354.852.946	2.778.302.376.022	(2.717.143.202.069)	3.349.514.026.899
Vay ngắn hạn bên liên quan	35	441.840.000.000	825.500.000.000	(431.000.000.000)	836.340.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	25.2	216.617.724.441	112.578.240.018	(120.000.000.000)	209.195.964.459
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	25.4	7.923.760.860	18.872.724.395	(7.426.015.897)	19.370.469.358
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	25.3	220.000.000.000	1.598.353.102.189	(220.000.000.000)	1.598.353.102.189
TỔNG CỘNG		<u>4.174.736.338.247</u>	<u>5.333.606.442.624</u>	<u>(3.495.569.217.966)</u>	<u>6.012.773.562.905</u>
Vay dài hạn					
Vay dài hạn ngân hàng	25.2	768.384.906.498	193.163.066.887	(112.578.240.018)	848.969.733.367
Nợ thuê tài chính	25.4	31.695.043.489	48.196.667.373	(18.872.724.395)	61.018.986.467
Trái phiếu phát hành	25.3	3.568.962.256.891	1.604.376.779	(1.878.353.102.189)	1.692.213.531.481
TỔNG CỘNG		<u>4.369.042.206.878</u>	<u>242.964.111.039</u>	<u>(2.009.804.066.602)</u>	<u>2.602.202.251.315</u>

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.453.498.639.561	Từ ngày 30 tháng 7 năm 2023 đến ngày 15 tháng 5 năm 2024. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	6,3 - 8,3	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	578.042.246.454	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2023 đến ngày 23 tháng 5 năm 2024. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	6,1 - 8,6	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	444.230.099.479	Từ ngày 2 tháng 9 năm 2023 đến ngày 25 tháng 5 năm 2024. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	6,6 - 8,3	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	379.741.019.638	Từ ngày 31 tháng 8 năm 2023 đến ngày 29 tháng 12 năm 2023. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.	7,6 - 9,1	Quyền tài sản và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng các dự án ODA ngành nước tỉnh Ninh Thuận.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	326.318.464.203	Từ ngày 7 tháng 9 năm 2023 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng.	6,3 - 8,0	Một số hợp đồng tiền gửi.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	167.683.557.564	Từ ngày 4 tháng 8 năm 2023 đến ngày 5 tháng 2 năm 2024. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng.	7,0 - 7,9	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ và các trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty; và một số hợp đồng tiền gửi.
TỔNG CỘNG	<u>3.349.514.026.899</u>			

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

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	758.165.697.826	Gốc và lãi vay được trả hàng quý. Thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 24 tháng 3 năm 2027.	9,5 - 12,8	Toàn bộ tài sản liên quan tới dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (Thuyết minh số 11).
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	89.195.964.459			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	243.750.000.000	Trả nợ gốc hàng quý với khoản trả nợ gốc cuối cùng vào ngày 21 tháng 7 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ (Thuyết minh số 16) và tài sản gắn liền với đất cùng lợi thế thương mại tại các trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty.
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	63.750.000.000			
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	56.250.000.000	Gốc và lãi trả hàng quý với khoản trả nợ cuối cùng vào ngày 25 tháng 9 năm 2023.	11,9 - 12,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Phú Yên (Thuyết minh số 11).
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<u>56.250.000.000</u>			
TỔNG CỘNG	<u>1.058.165.697.826</u>			
<i>Trong đó</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	209.195.964.459			
<i>Vay dài hạn</i>	848.969.733.367			

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

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành

<i>Trái chủ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất trong kỳ</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.700.000.000.000	Từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 6 năm 2028.	9,98% - 10,6%/năm	Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Vinaconex ITC; và Các hạng mục hạ tầng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty Vinaconex ITC tại các thửa đất thuộc dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(7.786.468.519)</i>			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.600.000.000.000	Tháng 6 năm 2024.	12,13% - 12,33%/ năm	Cổ phiếu của Tổng công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings.
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(1.646.897.811)</i>			
TỔNG CỘNG	<u>3.290.566.633.670</u>			
<i>Trong đó</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.598.353.102.189</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>1.692.213.531.481</i>			

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

25. VAY (tiếp theo)

25.4 Nợ thuê tài chính

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	26.466.036.844	7.095.567.486	19.370.469.358	11.152.422.024	3.228.661.164	7.923.760.860
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 - 5 năm	70.730.699.805	9.711.713.338	61.018.986.467	38.113.045.608	6.418.002.119	31.695.043.489
TỔNG CỘNG	97.196.736.649	16.807.280.824	80.389.455.825	49.265.467.632	9.646.663.283	39.618.804.349

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

26. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Số đầu kỳ	60.493.699.843	64.394.899.843
- Trích lập trong kỳ	-	-
- Sử dụng trong kỳ	(1.076.000.000)	(2.915.200.000)
Số cuối kỳ	<u>59.417.699.843</u>	<u>61.479.699.843</u>

27. NGUỒN KINH PHÍ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Số đầu kỳ	97.003.743.839	100.838.891.063
- Chi sự nghiệp	(18.865.843)	(4.020.346.190)
Số cuối kỳ	<u>96.984.877.996</u>	<u>96.818.544.873</u>

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.417.106.730.000	16.282.327.575	1.749.313.980.872	6.182.703.038.447
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	136.808.374.438	136.808.374.438
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(530.052.810.600)	(530.052.810.600)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(214.615.385)	(214.615.385)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>4.417.106.730.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>1.355.854.929.325</u>	<u>5.789.243.986.900</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.858.798.780.000	16.282.327.575	1.043.907.442.056	5.918.988.549.631
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	62.039.547.974	62.039.547.974
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>4.858.798.780.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>1.105.946.990.030</u>	<u>5.981.028.097.605</u>

Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 8 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt việc chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2022 với tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu. Trong tháng 7 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành bổ sung 48.585.636 cổ phiếu căn cứ theo Nghị quyết này (Thuyết minh số 38).

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
Số cuối kỳ	4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
Cổ tức đã công bố (Thuyết minh 28.1)	485.879.870.000	971.763.480.600

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Cổ tức đã công bố	485.879.870.000	971.763.483.600
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 1.200 VND/cổ phiếu	-	530.052.810.600
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 10%/cổ phiếu	-	441.710.673.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	485.879.870.000	-
Cổ tức đã trả trong kỳ	36.996.500	529.792.773.740
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả cho các năm trước Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 1.200 VND/cổ phiếu	24.950.220	53.748.650
	12.046.280	529.739.025.090

28.5 Cổ phiếu

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

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

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

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng doanh thu	4.109.447.741.940	2.935.073.478.599
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.700.736.891.535	2.498.535.077.162
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	248.171.498.182	288.384.080.280
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	110.292.793.094	81.545.737.537
Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	50.246.559.129	66.608.583.620
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	4.109.447.741.940	2.935.073.478.599
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	3.672.675.754.551	2.037.462.033.723
Doanh thu đối với bên liên quan	436.771.987.389	897.611.444.876

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lãi tiền gửi, cho vay	143.102.982.495	208.880.809.123
Cổ tức, lợi nhuận được chia	215.263.910.000	103.961.320.617
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	56.676.000.000	15.028.538.967
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.236.354.223	9.391.913.315
Doanh thu tài chính khác	87.053.010	21.907.087
TỔNG CỘNG	417.366.299.728	337.284.489.109

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.710.928.289.283	2.436.480.760.236
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	75.294.241.445	223.116.808.016
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	110.292.793.094	81.545.737.537
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	24.882.218.540	26.044.722.250
TỔNG CỘNG	3.921.397.542.362	2.767.188.028.039

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

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nhân công	48.602.838.798	44.843.960.443
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.983.687.514	2.523.724.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.620.826.066	6.400.303.666
Chi phí văn phòng phẩm	2.846.536.151	2.036.738.425
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi và hợp đồng có rủi ro lớn	14.980.531.475	(23.268.674.302)
Chi phí khác	22.443.595.977	35.305.340.145
TỔNG CỘNG	<u>96.478.015.981</u>	<u>67.841.392.827</u>

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay, lãi trả chậm	367.232.464.735	323.970.192.380
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	58.681.830.041	(37.794.984.045)
Lỗi chênh lệch tỷ giá	180.869.057	-
Chi phí tài chính khác	5.378.921.603	4.011.856.254
TỔNG CỘNG	<u>431.474.085.436</u>	<u>290.187.064.589</u>

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài và thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và bất động sản	3.645.989.949.217	2.478.628.915.769
Chi phí nguyên vật liệu	478.484.005.812	303.839.992.894
Chi phí nhân công	134.841.740.222	89.620.649.818
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	25.742.767.999	26.751.940.015
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi và hợp đồng có rủi ro lớn	14.980.531.475	(23.268.674.302)
Chi phí khác	97.724.330.164	62.289.543.640
TỔNG CỘNG	<u>4.397.763.324.889</u>	<u>2.937.862.367.834</u>

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.652.904.509	6.327.729.258
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.816.179.071)	(231.833.963)
TỔNG CỘNG	<u>16.836.725.438</u>	<u>6.095.895.295</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	78.876.273.414	142.904.269.733
<i>Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>84.183.627.187</i>	<i>58.601.552.370</i>
<i>(Lỗ)/Lãi từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(5.307.353.774)</i>	<i>84.302.717.363</i>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tổng Công ty	15.775.254.683	28.580.853.947
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(1.457.657.941)	(1.783.921.386)
Chi phí không được trừ khác	199.250.970	91.226.857
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	25.185.697.560	-
Thu nhập không chịu thuế	(43.052.782.000)	(20.792.264.123)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại liên quan đến lỗ tính thuế chưa được ghi nhận của hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	20.186.962.166	-
Chi phí thuế TNDN	<u>16.836.725.438</u>	<u>6.095.895.295</u>

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	10.205.150.020	10.693.985.066	(488.835.046)	231.833.963
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	2.305.014.117	-	2.305.014.117	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	12.510.164.137	10.693.985.066		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			1.816.179.071	231.833.963

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế của hoạt động kinh doanh khác (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản) sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tổng Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2023
2023	2028 (*)	100.934.810.833	-	-	100.934.810.833
TỔNG CỘNG		100.934.810.833	-	-	100.934.810.833

(*) Lỗ tính thuế của hoạt động kinh doanh khác (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản) ước tính theo tờ khai thuế của Tổng Công ty giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay		Chi phí lãi vay chưa được trừ sang năm sau tại ngày 30/6/2023
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2023	chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2023	
2022	2027	(i) 79.799.386.977	-	-	79.799.386.977
2023	2028	(i) 125.928.487.801	-	-	125.928.487.801
TỔNG CỘNG		205.727.874.778	-	-	205.727.874.778

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai quyết toán thuế của Tổng Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	115.247.918.592	166.974.229.120
		Mua hàng hóa, dịch vụ	873.937.149.416	721.134.090.589
		Thu nhập từ cổ tức	39.500.000.000	28.000.000.000
		Vay	805.500.000.000	-
		Trả nợ vay	431.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	9.014.487.671	-
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	44.881.388.113	47.026.877.418
		Cho vay	170.000.000.000	3.936.773.000
		Thu tiền cho vay	30.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	6.990.570.000	-
Công ty Vimeco	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	409.848.612.804	76.719.946.588
		Vay	331.847.213.224	-
		Thu nhập từ lãi ứng vốn	3.937.707.908	-
Công ty Nedi2	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	76.639.725.000	76.639.725.000
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	212.226.315.164	323.899.676.752
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con đến ngày 21 tháng 2 năm 2023	Mua hàng hóa, dịch vụ	4.714.475.512	33.279.684.045
		Vay	3.665.976.000	-
		Thu tiền từ cho vay	4.000.000.000	-
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	43.000.000.000	31.728.514.115
		Lãi vay, chậm thanh toán	1.145.506.849	638.210.959
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	182.144.787.763
		Cho vay	240.000.000.000	15.703.000.000
		Thu tiền từ cho vay	206.000.000.000	-
		Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ trả lãi vay Thu tiền cho vay	10.670.482.710 476.432.579.178	25.591.103.269 -
Công ty Viwaco	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	19.584.000.000	20.359.230.564
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức Vay	19.475.625.000 20.000.000.000	15.122.250.000 -
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm Thu tiền cho vay Cho vay	58.647.658.136 3.836.242.466 15.000.000.000 -	154.616.834.514 2.978.165.918 - 22.000.000.000
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa dịch vụ Thu nhập từ cổ tức	3.247.272.728 1.954.854.000 1.373.000.000	2.800.000.000 1.823.160.000 1.500.000.000
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Mua hàng hóa dịch vụ	31.504.828.353	2.089.725.714
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm Cho vay Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm Thu nhập từ cổ tức	3.094.356.163 37.000.000.000 3.094.356.163 5.571.510.000	1.190.630.136 18.500.000.000 - 3.785.425.938
Công ty Nước sạch Sapa	Công ty con	Góp vốn	-	7.573.500.000
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	3.438.239.982	14.722.097.232
Công ty Vinaconex MEC	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 6 năm 2023	Mua hàng hóa dịch vụ	1.486.916.957	-

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

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 104.328.313.523 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: số dư dự phòng là 105.337.280.723 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Doanh thu xây lắp	216.900.714.460	167.531.187.535
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con	Doanh thu xây lắp	159.407.492.044	488.162.754.315
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	Doanh thu xây lắp	64.291.930.451	311.998
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Doanh thu xây lắp	40.724.436.259	87.209.991.974
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	Doanh thu xây lắp	12.405.544.485	208.614.920.892
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	11.955.359.305	11.351.830.540
Các bên liên quan khác		Doanh thu xây lắp	26.687.836.474	67.340.977.619
TỔNG CỘNG			532.373.313.478	1.030.211.974.873
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</i>				
Công ty Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	277.614.971.115	321.837.695.752
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	164.889.583.446	237.132.859.644
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	Thi công xây lắp	66.779.731.953	67.496.650.000
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao nhất	Thi công xây lắp	31.357.638.650	31.357.638.650
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Thi công xây lắp	28.241.883.679	33.545.567.399
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	12.893.336.137	20.117.247.444
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con đến ngày 21 tháng 2 năm 2023	Thi công xây lắp	-	148.180.983.110
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	31.839.027.640	50.253.350.807
TỔNG CỘNG			613.616.172.620	909.921.992.806

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinaconex 4	Công ty con	Lãi chậm trả	71.962.666.043	71.962.666.043
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	59.262.279.786	48.779.359.894
Công ty Nedi2	Công ty con	Cổ tức phải thu	51.093.150.000	-
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Cổ tức và phải thu khác	41.518.721.459	1.142.233.514
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Hợp tác đầu tư, phí bảo lãnh	9.059.544.543	17.059.544.543
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	34.473.458.242	53.246.838.165
TỔNG CỘNG			267.369.820.073	192.190.642.159
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con	Hợp tác đầu tư (*)	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	Hợp tác đầu tư	-	300.000.000.000
TỔNG CỘNG			2.200.000.000.000	2.500.000.000.000

(*) Đây là khoản góp vốn của Tổng Công ty theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021/HTĐT-VCG-VCR ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa Tổng Công ty và Công ty Vinaconex ITC cho mục đích đầu tư và phát triển phân khu CT02 thuộc Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà. Theo hợp đồng này, Tổng Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận dựa theo lợi nhuận của dự án cũng như được đảm bảo từ Công ty Vinaconex ITC mức lợi nhuận tối thiểu trên giá trị khoản vốn đã góp. Tổng Công ty cũng sử dụng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh mà Tổng Công ty sẽ thu được từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành như trình bày tại Thuyết minh số 25.3.

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

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

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

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 8)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngắn hạn					
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	143.936.773.000	0%/năm	Ngày 17 tháng 10 năm 2023 và ngày 28 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	132.700.000.000	5,5%/năm	Ngày 9 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	125.000.000.000	0%/năm	Ngày 1 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
Các công ty khác		32.824.493.145	0-10%/năm	Từ năm 2009 đến 28 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
TỔNG CỘNG		<u>434.461.266.145</u>			
Dài hạn đến hạn thu hồi					
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	52.000.000.000	12%/năm	Ngày 12 tháng 5 năm 2024	Tín chấp
TỔNG CỘNG		<u>52.000.000.000</u>			
Dài hạn					
Công ty Vinaconex 17	Công ty con	5.378.779.350	8,1%/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tín chấp
TỔNG CỘNG		<u>5.378.779.350</u>			

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)</i>				
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	690.316.963.986	967.692.442.788
Công ty Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	179.875.615.576	265.764.931.442
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	57.522.145.935	65.559.699.609
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Thi công xây lắp	54.405.706.566	60.923.121.943
Công ty Vinaconex 16	Công ty con	Thi công xây lắp	21.629.936.064	-
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Thi công xây lắp	3.776.018.653	6.067.541.562
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	10.840.632.708	48.009.617.453
TỔNG CỘNG			1.018.367.019.488	1.414.017.354.797
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</i>				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Hợp tác đầu tư (*)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Vimeco	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	10.187.422.861	12.861.047.890
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	3.246.701.159	4.174.330.062
Công ty Vinaconex 16	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	5.296.820.066	5.912.595.846
Các bên liên quan khác	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	16.809.333.816	11.971.990.949
TỔNG CỘNG			535.540.277.902	534.919.964.747
(*) Đây là khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.				
<i>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 23)</i>				
Công ty Nedi2	Công ty con	Cho thuê văn phòng	9.281.471.589	9.745.452.265
Các bên liên quan khác		Cho thuê văn phòng	-	84.900.999
TỔNG CỘNG			9.281.471.589	9.830.353.264

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

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

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

Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 25)

Bên liên quan	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Vinaconex CM	643.100.000.000	Ngày 18 tháng 5 năm 2024	8,0	Tín chấp
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	140.240.000.000	Theo từng thông báo trả nợ cụ thể	Không lãi suất	Toàn bộ vốn góp của Tổng Công ty vào Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	33.000.000.000	Ngày 31 tháng 7 năm 2023	7,0	Tín chấp
Công ty Vinaconex Dung Quất	20.000.000.000	Ngày 9 tháng 3 năm 2024	8,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>836.340.000.000</u>			

Ngoài ra, Tổng Công ty cũng có khoản trái phiếu được phát hành bởi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và được đảm bảo bằng cổ phiếu được sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings – công ty mẹ của Tổng Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.3.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	832.166.667	871.917.000
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	964.766.667	1.054.667.000
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	822.933.333	944.833.000
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	831.933.333	932.083.000
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập	190.000.000	190.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	592.166.667	606.167.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	560.666.667	510.333.000
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 3 năm 2022)	527.666.667	346.602.000
TỔNG CỘNG		<u>5.322.300.001</u>	<u>5.456.602.000</u>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	899.501.595	978.273.692

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

36. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	4.886.308.994	4.886.308.994
Trên 1 - 5 năm	19.380.154.009	19.409.826.140
Trên 5 năm	102.373.849.709	104.760.630.932
TỔNG CỘNG	126.640.312.712	129.056.766.066

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	46.517.696.420	84.056.129.881
Trên 1 - 5 năm	50.013.416.157	99.641.740.403
Trên 5 năm	95.639.060.836	97.960.700.836
TỔNG CỘNG	192.170.173.413	281.658.571.120

Các cam kết về chi phí xây dựng và phát triển các bất động sản

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tổng Công ty có các cam kết về chi phí xây dựng và phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 2.970 tỷ VND.

Cam kết góp vốn

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

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

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

37. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	40.551	6.458
- Yên Nhật (JPY)	731.913	738.361
- Euro (EUR)	281	306

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


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

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác 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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.


Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập


Đặng Thanh Huấn
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn