

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 2024



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 2024



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 - 61

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 14 được cấp ngày 11 tháng 7 năm 2024.

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 Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2024
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Xuân Đông	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
Ông Chu Quang Minh	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Oanh	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 2024.

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 2024, 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 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên 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 2024

Số tham chiếu: 12839118/68419128/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 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 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 2024, 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



Trình Xuân Hòa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.682.365.569.233	11.970.130.066.745
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	968.275.483.713	2.088.286.365.694
111	1. Tiền		776.117.785.089	1.925.513.653.366
112	2. Các khoản tương đương tiền		192.157.698.624	162.772.712.328
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		741.092.194.057	962.152.102.550
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	741.092.194.057	962.152.102.550
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.378.694.652.142	5.828.382.570.267
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.893.338.420.834	1.673.904.762.784
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.947.709.999.701	1.600.845.342.332
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	304.442.392.739	1.155.024.393.909
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.675.617.972.764	1.877.069.107.393
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(442.414.133.896)	(478.461.036.151)
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.349.812.752.404	2.852.556.059.101
141	1. Hàng tồn kho		3.349.812.752.404	2.852.556.059.101
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		244.490.486.917	238.752.969.133
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		248.109.178	490.288.949
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		164.857.672.166	158.877.974.611
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	10.192.929.769	10.192.929.769
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 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.333.856.255.133	7.580.285.907.222
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.656.496.200	5.378.779.350
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	4.656.496.200	5.378.779.350
220	II. Tài sản cố định		305.611.833.970	297.570.037.673
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	238.578.152.789	224.184.645.422
222	Nguyên giá		441.054.570.977	407.470.082.360
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(202.476.418.188)	(183.285.436.938)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	67.007.248.181	73.364.899.251
225	Nguyên giá		84.880.745.474	84.880.745.474
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.873.497.293)	(11.515.846.223)
227	3. Tài sản cố định vô hình		26.433.000	20.493.000
228	Nguyên giá		177.280.000	141.640.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(150.847.000)	(121.147.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	162.524.881.512	167.656.650.312
231	1. Nguyên giá		498.145.282.570	498.145.282.570
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(335.620.401.058)	(330.488.632.258)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		826.089.562.807	816.247.782.758
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	96.110.643.422	96.110.643.422
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	729.978.919.385	720.137.139.336
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	5.993.365.690.898	6.245.373.212.119
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.615.274.591.549	5.615.274.591.549
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		879.230.435.517	1.070.070.810.517
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		70.837.205.882	70.837.205.882
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(571.976.542.050)	(510.809.395.829)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		41.607.789.746	48.059.445.010
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	25.497.660.675	25.915.280.171
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	16.110.129.071	22.144.164.839
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.016.221.824.366	19.550.415.973.967

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.276.134.022.110	13.314.594.565.561
310	I. Nợ ngắn hạn		9.954.448.786.288	11.899.577.875.065
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.223.015.515.887	1.654.459.601.129
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	3.373.058.539.342	3.406.630.855.131
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	45.473.550.671	9.906.286.852
314	4. Phải trả người lao động		67.817.485.952	82.052.795.757
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	649.753.939.319	659.485.269.024
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	19.265.417.035	16.367.861.715
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.097.393.599.866	1.134.018.091.735
320	8. Vay ngắn hạn	25	3.403.514.483.473	4.813.651.033.864
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	16.912.654.900	63.717.480.015
322	10. Quý khen thưởng, phúc lợi	27	58.243.599.843	59.288.599.843
330	II. Nợ dài hạn		1.321.685.235.822	1.415.016.690.496
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	392.357.549.998	397.199.227.085
338	2. Vay dài hạn	25	929.327.685.824	1.017.817.463.411
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.740.087.802.256	6.235.821.408.406
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	6.643.197.253.477	6.138.893.127.940
411	1. Vốn cổ phần		5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		640.980.345.902	777.955.660.365
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		136.676.220.365	558.051.082.056
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ nay		504.304.125.537	219.904.578.309
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	26	96.890.548.779	96.928.280.466
431	1. Nguồn kinh phí		96.890.548.779	96.928.280.466
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.016.221.824.866	19.550.415.973.967

Nguyễn Thị Hưng Hoa

Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập

Đặng Thanh Hoàn

Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	3.668.998.076.345	4.109.447.741.940
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	3.668.998.076.345	4.109.447.741.940
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(3.134.532.080.364)	(3.921.397.542.362)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		534.465.995.981	188.050.199.578
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	229.531.075.881	417.366.299.728
22	7. Chi phí tài chính	32	(182.435.164.907)	(431.474.085.436)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(118.619.956.285)	(367.232.464.735)
25	8. Chi phí bán hàng	31	22.259.123.407	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(38.416.299.100)	(96.478.015.981)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		565.404.731.262	77.464.397.889
31	11. Thu nhập khác		630.111.144	1.980.290.053
32	12. Chi phí khác		(268.347.076)	(568.414.530)
40	13. Lợi nhuận khác		361.764.068	1.411.875.523
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		565.766.495.330	78.876.273.412
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(55.428.334.025)	(18.652.904.509)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(6.034.035.768)	1.816.179.071
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		504.304.125.537	62.039.547.974

Ng Hoa

Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập

Đ Thanh

Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		565.766.495.330	78.876.273.412
	<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		32.708.429.786	25.742.767.999
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	10, 17, 24	(21.684.581.149)	73.609.606.382
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.939.042.469)	198.926.935
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(226.882.903.623)	(416.895.290.809)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		119.427.438.038	368.836.841.514
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		466.395.835.913	130.369.125.433
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(541.903.795.181)	858.518.751.238
10	Tăng hàng tồn kho		(497.256.693.303)	(464.479.417.896)
11	Giảm các khoản phải trả		(486.859.741.308)	(114.614.369.799)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		659.799.267	(4.275.292.606)
14	Tiền lãi vay đã trả		(155.382.128.744)	(355.390.173.895)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(24.685.546.836)	(21.698.047.182)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.082.731.687)	(1.094.865.843)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.240.115.001.879)	27.335.709.450
	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		(44.550.379.292)	(32.394.299.314)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		189.814.815	53.096.667.373
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(666.356.773.091)	(3.010.725.085.282)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.738.720.965.904	2.353.000.862.328
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.500.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		213.810.000.000	152.732.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		380.203.478.389	296.304.466.359
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.619.517.106.725	(187.985.388.536)

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	III. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.133.809.366.532	3.721.958.052.218
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.623.316.958.257)	(3.700.087.251.292)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(9.926.218.006)	(6.944.049.223)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(15.121.820)	(36.996.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.499.448.931.551)	14.889.755.203
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.120.046.826.705)	(145.759.923.883)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	2.088.286.365.694	961.071.538.681
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		35.944.724	(11.364.117)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	968.275.483.713	815.300.250.681




Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập



Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 14 được cấp ngày 11 tháng 7 năm 2024.

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 Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
3	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
4	Ban Quản lý Dự án Thăng Long	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
5	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
6	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Xuân Mỹ, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa
7	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
8	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
9	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
10	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
11	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 1.162 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 993 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024, Tổng Công ty có 21 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“Công ty Vinaconex 1”)	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Xây dựng số 4 (“Công ty Vinaconex 4”)	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Dakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
3	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex (“Công ty Vinaconex 16”)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex (“Công ty Vinaconex 17”)	82,09	82,09	Số 184, Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty Vinaconex 25”)	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
6	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (“Công ty Vinaconex 27”)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (“Công ty Vinaconex CM”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp
8	Công ty Cổ phần Vimeco (“Công ty Vimeco”)	51,41	51,41	Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (“Công ty Vinaconex Sài Gòn”)	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
10	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (“Công ty Vinaconex Invest”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (“Công ty Vinaconex ITC”)	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024, Tổng Công ty có 21 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21). 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 Bách Thiên Lộc (" <i>Công ty Bách Thiên Lộc</i> ")	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
14	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tô (" <i>Công ty Giáo dục Lý Thái Tô</i> ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
15	Công ty Cổ phần Viwaco (" <i>Công ty Viwaco</i> ")	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
16	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (" <i>Công ty Vinaconex Dung Quất</i> ")	95,51	95,87	Khu đô thị mới Vạn Tường, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
17	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (" <i>Công ty Boo Sapa</i> ")	99,00	99,00	Tầng 4, số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
18	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
II – Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (" <i>Công ty Vinaconex Real Estate</i> ") (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (" <i>Công ty Bohemia</i> ") (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco (" <i>Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco</i> ") (i)	99,75	51,28	Tầng 2,3 Tòa nhà CT2 Vimeco, số 4, đường Nguyễn Chánh, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 2024 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 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 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Tổng công ty 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 2024 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 sản xuất 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 phải tính 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán chi phí đầu tư các công trình xây lắp với giá trị cuối kỳ 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 2024 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 tính theo thực tế đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 trên 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 (tiếp theo)

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 suốt 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 suốt 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.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	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 khác	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *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.

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng năm 2006 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"), các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào 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 vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Tổng Công ty có quyền đồng 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 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 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 2024 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.

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận cho các hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý khen thưởng và phúc lợi

Quý 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.

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

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

Cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 2024 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 2024 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 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.

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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh ("Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh")

Vào ngày 21 tháng 6 năm 2024, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 2.000.000 cổ phần của Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh, theo đó Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	10.604.672.164	21.619.519.723
Tiền gửi ngân hàng (*)	765.513.112.925	1.903.894.133.643
Các khoản tương đương tiền (**)	192.157.698.624	162.772.712.328
TỔNG CỘNG	<u>968.275.483.713</u>	<u>2.088.286.365.694</u>

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm khoản tiền gửi với số dư 92,1 tỷ VND tại ngân hàng thương mại đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại một dự án của Tổng Công ty.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và công ty tài chính. Các khoản đầu tư này hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,0%/năm đến 6,0%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	456.092.194.057	776.720.595.700
Chứng chỉ tiền gửi (**)	285.000.000.000	185.431.506.850
TỔNG CỘNG	741.092.194.057	962.152.102.550

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 3,5%/năm đến 7,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,4%/năm đến 8,4%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi với tổng số dư là 166 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tổng Công ty tại các ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi do các công ty tài chính phát hành có kỳ hạn từ 6 tháng đến 9 tháng và hưởng lãi suất từ 6,2%/năm đến 6,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6,5%/năm đến 10,5%/năm).

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	905.278.425.081	1.090.033.489.819
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP</i>	137.188.563.955	172.665.989.609
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	768.089.861.126	917.367.500.210
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 35)</i>	988.059.995.753	583.871.272.965
TỔNG CỘNG	1.893.338.420.834	1.673.904.762.784
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(104.036.742.305)	(142.986.742.305)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.515.267.780.415	1.209.442.896.186
<i>Công ty Cổ phần Trường Long</i>	229.158.790.126	-
<i>Công ty Cổ phần Cầu đường Newsun</i>	98.114.995.507	40.174.739.519
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9</i>	6.061.214.568	104.186.829.343
<i>Trả trước liên quan đến bất động sản</i>	-	150.000.000.000
<i>Các khoản trả trước ngắn hạn khác</i>	1.181.932.780.214	915.081.327.324
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn <i>(Thuyết minh số 35)</i>	432.442.219.286	391.402.446.146
TỔNG CỘNG	1.947.709.999.701	1.600.845.342.332
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó thu hồi	(79.487.797.544)	(79.487.797.544)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác	261.616.718.650	756.470.201.850
Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 35)	42.825.674.089	372.825.674.089
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi các đối tượng khác	-	16.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan	-	9.728.517.970
TỔNG CỘNG	<u>304.442.392.739</u>	<u>1.155.024.393.909</u>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(64.021.570.821)	(64.021.570.821)
Dài hạn		
Các khoản cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	4.656.496.200	5.378.779.350
TỔNG CỘNG	<u>4.656.496.200</u>	<u>5.378.779.350</u>

15/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	222.420.821.918	16,0	Ngày 31 tháng 12 năm 2024.	Khoản ứng trước của công ty này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại một dự án bất động sản với Tổng Công ty; và Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cá nhân tại một công ty cổ phần.
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	10.000.000.000	8,8	Ngày 12 tháng 12 năm 2024.	Tín chấp.
Các công ty, đơn vị khác	29.195.896.732	0,0	Năm 2012 và từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 25 tháng 9 năm 2023.	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	<u>261.616.718.650</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên thực hiện dự án và hoạt động của Tổng Công ty	428.793.669.004	467.154.839.660
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	222.002.914.382	386.677.446.679
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác là doanh nghiệp (*)	965.211.221.171	976.820.846.171
Phải thu ngắn hạn khác	59.610.168.207	46.415.974.883
TỔNG CỘNG	1.675.617.972.764	1.877.069.107.393
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(194.868.023.226)	(191.964.925.481)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	1.020.076.549.011	1.009.916.361.144
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	655.541.423.753	867.152.746.249

(*) Đây là các khoản phải thu 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.

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Vinaconex 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Công ty Xi măng Cẩm Phả	64.139.918.939	-	61.236.821.194	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	-	167.129.076.473	167.129.076.473
Các đối tượng khác	335.472.160.625	45.600.018.634	374.872.160.625	46.050.018.634
TỔNG CỘNG	488.014.152.530	45.600.018.634	691.640.131.258	213.179.095.107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	2.613.278.274.369	2.449.625.648.589
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (*)	735.720.563.084	402.548.952.068
Nguyên vật liệu	480.970.511	381.458.444
Hàng hóa, quà tặng	332.944.440	-
TỔNG CỘNG	<u>3.349.812.752.404</u>	<u>2.852.556.059.101</u>

(*) Bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.643.140.904.075	1.420.144.870.451
Dự án Phú Yên	826.885.950.452	826.863.345.602
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	131.327.049.172	181.474.474.700
Gói thầu 4.6 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	128.713.262.012	26.974.167.196
Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (*)	85.743.309.017	35.706.528.736
Gói thầu 3.4 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	73.484.286.768	32.607.532.105
Gói thầu 5.10 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	72.861.803.382	36.777.437.574
Gói thầu 11-XL dự án Đường cao tốc Bắc – Nam đoạn Bái Vọt – Hàm Nghi	68.668.569.908	138.325.015.025
Các dự án khác	318.173.702.667	153.301.229.268
TỔNG CỘNG	<u>3.348.998.837.453</u>	<u>2.852.174.600.657</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.

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	69.191.775.804	69.191.775.804
TỔNG CỘNG	<u>69.191.775.804</u>	<u>69.191.775.804</u>

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 thể hiện các khoản chi phí được Tổng Công ty chi trả đến bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa được các đơn vị hội đồng giải phóng mặt bằng hoàn trả hồ sơ 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 26.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	122.298.120.621	106.747.959.148	156.326.069.847	15.564.956.314	6.532.976.430	407.470.082.360
- Mua trong kỳ	433.500.000	31.701.286.533	3.178.685.296	269.345.454	-	35.582.817.283
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.998.328.666)	-	-	(1.998.328.666)
- Phân loại lại	-	5.409.612.794	-	89.500.000	(5.499.112.794)	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>122.731.620.621</u>	<u>143.858.858.475</u>	<u>157.506.426.477</u>	<u>15.923.801.768</u>	<u>1.033.863.636</u>	<u>441.054.570.977</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	45.798.011.032	16.273.571.536	8.188.339.957	9.448.604.333	4.620.298.181	84.328.825.039
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	87.192.161.972	33.706.870.903	50.783.985.609	10.195.500.177	1.406.918.277	183.285.436.938
- Khấu hao trong kỳ	1.273.060.675	10.657.236.732	7.723.641.942	955.496.673	579.873.894	21.189.309.916
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.998.328.666)	-	-	(1.998.328.666)
- Phân loại lại	-	1.393.442.253	-	89.500.000	(1.482.942.253)	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>88.465.222.647</u>	<u>45.757.549.888</u>	<u>56.509.298.885</u>	<u>11.240.496.850</u>	<u>503.849.918</u>	<u>202.476.418.188</u>
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>35.105.958.649</u>	<u>73.041.088.245</u>	<u>105.542.084.238</u>	<u>5.369.456.137</u>	<u>5.126.058.153</u>	<u>224.184.645.422</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>34.266.397.974</u>	<u>98.101.308.587</u>	<u>100.997.127.592</u>	<u>4.683.304.918</u>	<u>530.013.718</u>	<u>238.578.152.789</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tài sản cố định hữu hình là nhà cửa và vật kiến trúc với giá trị còn lại khoảng 33 tỷ VND và máy móc, thiết bị với giá trị còn lại khoảng 29,9 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023 84.880.745.474

Ngày 30 tháng 6 năm 2024 84.880.745.474

Giá trị khấu hao lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023 11.515.846.223

- Khấu hao trong kỳ 6.357.651.070

Ngày 30 tháng 6 năm 2024 17.873.497.293

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023 73.364.899.251

Ngày 30 tháng 6 năm 2024 67.007.248.181

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>9.627.543.200</u>	<u>488.517.739.370</u>	<u>498.145.282.570</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>9.627.543.200</u>	<u>488.517.739.370</u>	<u>498.145.282.570</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	<u>180.533.621.744</u>	<u>180.533.621.744</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>6.662.333.085</u>	<u>323.826.299.173</u>	<u>330.488.632.258</u>
- Khấu hao trong kỳ	<u>192.550.864</u>	<u>4.939.217.936</u>	<u>5.131.768.800</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>6.854.883.949</u>	<u>328.765.517.109</u>	<u>335.620.401.058</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>2.965.210.115</u>	<u>164.691.440.197</u>	<u>167.656.650.312</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>2.772.659.251</u>	<u>159.752.222.261</u>	<u>162.524.881.512</u>

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ; 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.

Một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 92,9 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Tam Kỳ	96.110.643.422	96.110.643.422
TỔNG CỘNG	96.110.643.422	96.110.643.422

Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Kim Văn Kim Lũ (*)	528.463.342.045	518.694.407.934
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	195.081.844.584	195.058.998.646
Các dự án khác	6.433.732.756	6.383.732.756
TỔNG CỘNG	729.978.919.385	720.137.139.336

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư vào công ty con <i>(Thuyết minh số 17.1)</i>	5.615.274.591.549	(62.270.100.474)	5.553.004.491.075	5.615.274.591.549	(62.232.520.918)	5.553.042.070.631
Đầu tư vào công ty liên doanh <i>(Thuyết minh số 17.2)</i>	15.000.000.000	-	15.000.000.000	12.500.000.000	-	12.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết <i>(Thuyết minh số 17.3)</i>	864.230.435.517	(468.966.829.010)	395.263.606.507	1.057.570.810.517	(407.692.962.345)	649.877.848.172
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác <i>(Thuyết minh số 17.4)</i>	70.837.205.882	(40.739.612.566)	30.097.593.316	70.837.205.882	(40.883.912.566)	29.953.293.316
TỔNG CỘNG	6.565.342.232.948	(571.976.542.050)	5.993.365.690.898	6.756.182.607.948	(510.809.395.829)	6.245.373.212.119

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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:

STT		Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
		Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
1	Công ty Vinaconex ITC (ii)	1.629.550.858.800	-	2.495.430.000.000	1.629.550.858.800	-	2.623.950.000.000
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	591.364.160.606	-	(i)	591.364.160.606	-	(i)
5	Công ty Nedi2 (ii)	384.277.906.463	-	894.130.160.000	384.277.906.463	-	766.397.272.899
6	Công ty Vinaconex 25 (ii)	185.284.943.200	-	170.686.000.000	185.284.943.200	-	227.012.380.000
7	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
8	Công ty Vimeco (ii)	118.377.000.000	-	96.496.746.200	118.377.000.000	-	101.382.657.400
9	Công ty Vinaconex 1 (ii)	58.803.000.000	-	54.252.971.200	58.803.000.000	-	52.268.106.400
10	Công ty Boo Sapa	58.063.500.000	-	(i)	58.063.500.000	-	(i)
11	Công ty Vinaconex Sài Gòn	49.871.720.000	(35.643.532.777)	(i)	49.871.720.000	(35.427.979.361)	(i)
12	Công ty Viwaco (ii)	42.840.000.000	-	644.640.000.000	42.840.000.000	-	605.472.000.000
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	(4.703.667.697)	(i)	13.849.719.596	(4.881.641.557)	(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)
	TỔNG CỘNG	5.615.274.591.549	(62.270.100.474)		5.615.274.591.549	(62.232.520.918)	

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 đang trong quá trình xác định 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.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến 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 2024 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:

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2024					Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Vinaconex – Tấn Lộc (“Công ty Vinaconex – Tấn Lộc”) (i)	15.000.000.000	-	(i)	50,00%	50,00%	12.500.000.000	-	(i)	50,00%	50,00%
TỔNG CỘNG	15.000.000.000	-				12.500.000.000	-			

- (i) Công ty 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 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 2 được cấp ngày 19 tháng 6 năm 2024. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.
- (iii) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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:

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2024					Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	600.000.000.000	(466.346.056.056)	(i)	30,00%	30,00%	600.000.000.000	(406.047.510.887)	(i)	30,00%	30,00%
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 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 Phát trVCTD	63.000.000.000	-	(i)	42,63%	42,63%	63.000.000.000	-	(i)	42,63%	42,63%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (ii)	22.602.930.000	-	24.086.520.000	18,00%	18,00%	22.602.930.000	-	23.039.280.000	18,00%	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ("Công ty Vinaconex Quảng Ninh") (iii)	6.659.625.000	(2.620.772.954)	(i)	35,00%	35,00%	-	-	-	-	-
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh (Thuyết minh số 4)	-	-	(i)	0,00%	0,00%	200.000.000.000	(1.645.451.458)	(i)	40,00%	40,00%
TỔNG CỘNG	864.230.435.517	(468.966.829.010)				1.057.570.810.517	(407.692.962.345)			

- (i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định 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.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này 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 2024 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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2024					Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam ("Tổng Công ty VIDIFI")	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế ("Công ty EVN Quốc tế") (ii)	21.395.000.000	-	48.352.700.000	5,83%	5,83%	21.395.000.000	-	53.059.600.000	5,83%	5,83%
Công ty cổ phần Cơ điện Vinaconex ("Công ty Vinaconex M&E")	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00%	5,00%	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung ("Công ty Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung")	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex ("Công ty Vinaconsult") (ii)	630.000.000	(630.000.000)	462.000.000	5,00%	5,00%	630.000.000	(630.000.000)	1.023.000.000	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 ("Công ty Vinaconex 21") (ii)	362.205.882	(89.205.882)	276.900.000	0,33%	0,33%	362.205.882	(233.505.882)	241.800.000	0,33%	0,33%
TỔNG CỘNG	70.837.205.882	(40.739.612.566)				70.837.205.882	(40.883.912.566)			

- (i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định 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.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết góp vốn thành lập một công ty khác là Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex ("Công ty Vinaconex ICI") với tỷ lệ góp vốn là 10% và chưa thực hiện góp vốn vào công ty này tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 2024 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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí phân bổ liên quan đến các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	12.750.365.415	12.917.545.618
Chi phí đầu tư hạ tầng kĩ thuật	5.037.533.925	5.118.134.468
Chi phí thuê đất	3.310.221.602	3.366.227.015
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.399.539.733	4.513.373.070
TỔNG CỘNG	25.497.660.675	25.915.280.171

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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả cho các nhà thầu, nhà cung cấp ngắn hạn	806.604.364.579	1.170.203.522.470
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	416.411.151.308	484.256.078.659
TỔNG CỘNG	1.223.015.515.887	1.654.459.601.129

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.363.996.859.614	3.397.574.787.298
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	653.765.506.612	566.122.278.447
- Ban quản lý dự án Thăng Long – Bộ Giao thông Vận tải	498.011.497.464	555.373.892.405
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội	316.455.868.144	281.428.739.144
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	243.569.199.991	323.421.599.991
- Người mua trả tiền trước khác	1.652.194.787.403	1.671.228.277.311
Các bên liên quan trả tiền trước	9.061.679.728	9.056.067.833
TỔNG CỘNG	3.373.058.539.342	3.406.630.855.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	303.421.673.250	(303.421.673.250)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.908.206.021	55.428.334.025	(24.685.546.836)	33.650.993.210
Thuế thu nhập cá nhân	2.699.081.071	8.511.398.286	(8.104.824.045)	3.105.655.312
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	-	442.378.377.630	(437.190.525.985)	5.187.851.645
Thuế khác	4.298.999.760	39.371.740.248	(40.141.689.504)	3.529.050.504
TỔNG CỘNG	9.906.286.852	849.111.523.439	(813.544.259.620)	45.473.550.671
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Số phải thu/phân loại lại trong kỳ</i>	<i>Số đã thu/cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
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 khác	351.702.890	-	-	351.702.890
TỔNG CỘNG	10.192.929.769	-	-	10.192.929.769

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí xây dựng trích trước	646.822.555.904	654.327.694.044
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	744.650.136	3.839.660.137
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.186.733.279	1.317.914.843
TỔNG CỘNG	649.753.939.319	659.485.269.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (*)	878.386.736.446	878.386.736.446
Phải trả lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện Dự án An Khánh	10.046.811.599	58.284.453.981
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	208.960.051.821	197.346.901.308
TỔNG CỘNG	<u>1.097.393.599.866</u>	<u>1.134.018.091.735</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>547.364.324.673</i>	<i>586.843.696.293</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>550.029.275.193</i>	<i>547.174.395.442</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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	19.265.417.035	16.367.861.715
TỔNG CỘNG	<u>19.265.417.035</u>	<u>16.367.861.715</u>
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	392.357.549.998	397.199.227.085
TỔNG CỘNG	<u>392.357.549.998</u>	<u>397.199.227.085</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan</i>	<i>9.279.679.566</i>	<i>9.519.600.901</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	<i>402.343.287.467</i>	<i>404.047.487.899</i>

24. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	16.912.654.900	41.458.356.608
Dự phòng chi phí bảo hành	-	22.259.123.407
TỔNG CỘNG	<u>16.912.654.900</u>	<u>63.717.480.015</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2023</i>	<i>Số phát sinh trong kỳ</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</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	2.131.215.722.200	2.591.829.306.679	(2.309.394.901.946)	2.413.650.126.933
Vay ngắn hạn bên liên quan	35	761.008.160.163	933.180.000.000	(1.136.328.160.163)	557.860.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	25.2	302.382.197.222	258.347.094.966	(148.577.371.690)	412.151.920.498
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	25.3	19.852.436.032	9.926.218.016	(9.926.218.006)	19.852.436.042
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		1.599.192.518.247	807.481.753	(1.600.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG		<u>4.813.651.033.864</u>	<u>3.794.090.101.414</u>	<u>(5.204.226.651.805)</u>	<u>3.403.514.483.473</u>
Vay dài hạn					
Vay dài hạn ngân hàng	25.2	967.206.661.634	179.783.535.395	(258.347.094.966)	888.643.102.063
Nợ thuê tài chính	25.3	50.610.801.777	-	(9.926.218.016)	40.684.583.761
TỔNG CỘNG		<u>1.017.817.463.411</u>	<u>179.783.535.395</u>	<u>(268.273.312.982)</u>	<u>929.327.685.824</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 (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	1.891.740.874.123	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 25 tháng 3 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 6,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	245.852.666.019	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2024 đến ngày 24 tháng 3 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 5,2	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15).
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	111.341.804.578	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2024 đến ngày 5 tháng 12 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 4,0	Tin chấp.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1	76.559.551.797	Từ ngày 23 tháng 9 năm 2024 đến ngày 21 tháng 3 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 4,2	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15).
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	67.237.264.259	Từ ngày 16 tháng 7 năm 2024 đến ngày 2 tháng 12 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 4,6	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ (Thuyết minh số 16); trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	20.917.966.157	Từ ngày 18 tháng 12 năm 2024 đến ngày 21 tháng 12 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	4,0	Một số hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6).
TỔNG CỘNG	2.413.650.126.933			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	1.098.555.022.563	Gốc và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 24 tháng 3 năm 2027.		8,8 Toàn bộ tài sản của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (Thuyết minh số 11).
Vay dài hạn đến hạn trả	327.211.920.498			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	180.000.000.000	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 21 tháng 7 năm 2026.		8,2 Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ (Thuyết minh số 16).
Vay dài hạn đến hạn trả	80.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	22.239.999.998	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 12 năm 2028.		7,2 Tài sản cố định liên quan đến Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (Thuyết minh số 11).
Vay dài hạn đến hạn trả	4.940.000.000			
TỔNG CỘNG	1.300.795.022.561			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	412.151.920.498			
Vay dài hạn	888.643.102.063			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Nợ thuê tài chính

Các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Nợ gốc</i>	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Nợ gốc</i>
<i>Nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>						
<i>Từ 1 năm trở xuống</i>	24.988.107.476	5.135.671.434	19.852.436.042	25.974.576.963	6.122.140.931	19.852.436.032
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn</i>						
<i>Từ 1 - 5 năm</i>	45.260.625.665	4.576.041.904	40.684.583.761	57.504.405.020	6.893.603.243	50.610.801.777
TỔNG CỘNG	70.248.733.141	9.711.713.338	60.537.019.803	83.478.981.983	13.015.744.174	70.463.237.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. NGUỒN KINH PHÍ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	96.928.280.466	97.003.743.839
- Chi sự nghiệp	<u>(37.731.687)</u>	<u>(18.865.843)</u>
Số cuối kỳ	<u>96.890.548.779</u>	<u>96.984.877.996</u>

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	59.288.599.843	60.493.699.843
Sử dụng trong kỳ	<u>(1.045.000.000)</u>	<u>(1.076.000.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>58.243.599.843</u>	<u>59.417.699.843</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
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>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.344.655.140.000	16.282.327.575	777.955.660.365	6.138.893.127.940
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	504.304.125.537	504.304.125.537
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	641.279.440.000	-	(641.279.440.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>5.985.934.580.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>640.980.345.902</u>	<u>6.643.197.253.477</u>

(i) Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty, Tổng Công ty đã chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 12%/cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Cũng theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ, Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty đã thông qua phương án phát hành bổ sung 119.720.275 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và Tổng Công ty chưa hoàn thành phương án này tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Pacific Holdings	2.702.046.240.000	2.702.046.240.000	-	2.412.541.290.000	2.412.541.290.000	-
Các cổ đông khác	3.283.888.340.000	3.283.888.340.000	-	2.932.113.850.000	2.932.113.850.000	-
	5.985.934.580.000	5.985.934.580.000	-	5.344.655.140.000	5.344.655.140.000	-

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 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
Vốn góp tăng trong kỳ	641.279.440.000	-
Số cuối kỳ	5.985.934.580.000	4.858.798.780.000
Cổ tức đã công bố	641.358.610.000	485.879.870.000

28.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Cổ tức đã công bố	641.358.610.000	485.879.870.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	-	485.879.870.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	641.358.610.000	-
Cổ tức đã trả trong kỳ	641.279.440.000	36.996.500
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	-	36.996.500
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	641.279.440.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.5 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	598.593.458	534.465.514
Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	598.593.458	534.465.514
Cổ phiếu phổ thông	598.593.458	534.465.514
Cổ phiếu đang lưu hành	598.593.458	534.465.514
Cổ phiếu phổ thông	598.593.458	534.465.514

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng doanh thu	3.668.998.076.345	4.109.447.741.940
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	3.088.748.435.178	3.700.736.891.535
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản</i>	483.633.131.468	248.171.498.182
<i>Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	41.909.389.397	110.292.793.094
<i>Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác</i>	54.707.120.302	50.246.559.129
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.668.998.076.345	4.109.447.741.940
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	3.509.376.355.111	3.672.675.754.551
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	159.621.721.234	436.771.987.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	123.058.313.021	215.263.910.000
Lãi tiền gửi, cho vay	89.531.590.602	143.102.982.495
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và lãi từ thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	13.810.000.000	56.676.000.000
Doanh thu tài chính khác	3.131.172.258	2.323.407.233
TỔNG CỘNG	229.531.075.881	417.366.299.728

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.015.917.692.792	3.710.928.289.283
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	54.689.206.043	75.294.241.445
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	41.571.835.397	110.292.793.094
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	22.353.346.132	24.882.218.540
TỔNG CỘNG	3.134.532.080.364	3.921.397.542.362

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí bán hàng		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	(22.259.123.407)	-
TỔNG CỘNG	(22.259.123.407)	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	54.700.379.990	48.602.838.798
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.932.136.252	2.983.687.514
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.381.065.789	4.620.826.066
Chi phí văn phòng phẩm	3.249.922.172	2.846.536.151
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đãi và sử dụng dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	(60.592.603.963)	14.980.531.475
Chi phí bằng tiền khác	31.745.398.860	22.443.595.977
TỔNG CỘNG	38.416.299.100	96.478.015.981
	16.157.175.693	96.478.015.981

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	118.619.956.285	367.232.464.735
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	61.167.146.221	58.681.830.041
Chi phí tài chính khác	2.648.062.401	5.559.790.660
TỔNG CỘNG	<u>182.435.164.907</u>	<u>431.474.085.436</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 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (Trình bày lại)</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài và thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và bất động sản	2.403.264.538.147	2.888.109.537.939
Chi phí nguyên vật liệu	988.010.249.203	1.236.364.417.090
Chi phí nhân công	152.035.888.735	134.841.740.222
Chi phí khấu hao tài sản (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	32.708.429.786	25.742.767.999
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(82.851.727.370)	14.980.531.475
Chi phí khác	113.206.735.462	97.724.330.164
TỔNG CỘNG	<u>3.606.374.113.963</u>	<u>4.397.763.324.889</u>

Một số chỉ tiêu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	55.428.334.025	18.652.904.509
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.034.035.768	(1.816.179.071)
TỔNG CỘNG	<u>61.462.369.793</u>	<u>16.836.725.438</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 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	565.766.495.330	78.876.273.412
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	113.153.299.066	15.775.254.683
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế chưa được ghi nhận của hoạt động khác	-	20.186.962.166
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(586.675.029)	(1.457.657.941)
Chi phí không được khấu trừ khác	1.307.504.329	199.250.970
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(4.576.523.011)	25.185.697.560
Lỗ năm trước chuyển sang	(23.223.572.958)	-
Thu nhập không chịu thuế	(24.611.662.604)	(43.052.782.000)
Chi phí thuế TNDN	<u>61.462.369.793</u>	<u>16.836.725.438</u>

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 nộp của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	12.403.712.671	13.528.608.097	(1.124.895.426)	(488.835.046)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	3.382.530.980	8.291.671.322	(4.909.140.342)	2.305.014.117
Khác	323.885.420	323.885.420	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	16.110.129.071	22.144.164.839		
(Chi phí)/ thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			(6.034.035.768)	1.816.179.071

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 thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản lỗ lũy kế của Tổng Công ty đã được sử dụng toàn bộ để bù trừ với lợi nhuận phát sinh đến ngày này với 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 30/6/2024	Không được chuyển lỗ đến ngày 30/6/2024	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2024
2023	2028 (*)	116.117.864.791	(116.117.864.791)	-	-
TỔNG CỘNG		116.117.864.791	(116.117.864.791)	-	-

(*) 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 và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 với Tổng công ty và các bên liên quan có giao dịch với Tổng Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn
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 Boo 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 Việt Trì	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 – Tấn Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty Thành Công Invest	Công ty liên kết
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 6 năm 2024
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	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 TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

Các cá nhân là thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được trình bày ở mục Thông tin chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thu tiền cho vay	430.000.000.000	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	301.372.449.160	873.937.149.416
		Cho vay	100.000.000.000	-
		Vay	63.180.000.000	805.500.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	35.860.687.279	115.247.918.592
		Thu tiền từ cho vay	8.036.986.302	-
		Lãi vay phải trả	46.735.890	9.014.487.671
		Thu nhập từ cổ tức	-	39.500.000.000
		Trả nợ vay	-	431.000.000.000
		Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Trả nợ vay
Vay	151.000.000.000			-
Lãi vay phải trả	7.467.512.544			-
Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	30.000.000			44.881.388.113
Cho vay	-			170.000.000.000
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	257.914.832.943	409.848.612.804
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	21.228.248.894	-
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	99.035.540.553	212.226.315.164
		Hoàn trả tạm ứng	327.569.863.013	-
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con	Vay	78.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	51.344.055.021	43.000.000.000
		Trả nợ vay	39.000.000.000	-
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp	Vay	82.000.000.000	-
		Trả nợ vay	40.000.000.000	-
		Cho vay	-	240.000.000.000
		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 2024 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 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Công ty Viwaco	Công ty con	Vay	400.000.000.000	-
		Trả nợ vay	400.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	19.584.000.000	19.584.000.000
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con	Vay	33.000.000.000	20.000.000.000
		Trả nợ vay	20.000.000.000	-
		Cán trừ gốc vay với cổ tức nhận được	14.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	14.434.875.000	19.475.625.000
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	Vay	50.000.000.000	-
		Cán trừ gốc vay với cổ tức nhận được	24.998.485.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	24.998.485.000	-
		Trả nợ vay	5.001.515.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	181.051.098	58.647.658.136
		Thu tiền cho vay	-	15.000.000.000
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Vay	76.000.000.000	-
		Trả nợ vay	38.000.000.000	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.657.423.000	1.954.854.000
		Thu nhập từ cổ tức	1.373.000.000	1.373.000.000
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	135.394.400.223	680.265.343
		Thu nhập từ cổ tức	5.974.010.000	5.571.510.000
		Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm	-	3.094.356.163
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Trả nợ vay	128.240.000.000	-

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 và đi vay từ các 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 2024 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 2024, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 170.469.413.406 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: số dư dự phòng là 167.566.315.661 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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:

			<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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con	Doanh thu xây lắp	874.713.824.570	440.689.743.644
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	42.469.131.334	29.095.008.536
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Doanh thu xây lắp	22.700.947.670	22.667.947.670
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	11.955.359.305	11.955.359.305
Các bên liên quan khác		Doanh thu xây lắp	36.220.732.874	79.463.213.810
TỔNG CỘNG			988.059.995.753	583.871.272.965
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	208.496.547.118	221.680.548.323
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	95.889.337.847	35.114.909.175
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	51.635.886.641	12.133.198.663
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	Thi công xây lắp	41.310.527.552	83.268.548.772
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Thi công xây lắp	12.533.287.674	12.533.287.674
Các bên liên quan khác	Công ty con	Hợp tác kinh doanh, mua hàng hóa và dịch vụ	22.576.632.454	26.671.953.539
TỔNG CỘNG			432.442.219.286	391.402.446.146
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinaconex ITC (*)	Công ty con	Hợp tác đầu tư	847.717.603.545	847.717.603.545
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 vay	64.139.918.939	61.236.821.194
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	36.256.360.484	28.999.270.362
TỔNG CỘNG			1.020.076.549.011	1.009.916.361.144

(*) Đây là khoản phải thu còn lại liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021/HTĐT-VCG-VCR ký 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. Trong năm 2023, Tổng Công ty đã thanh lý hợp đồng nêu trên với Công ty Vinaconex ITC và theo thỏa thuận của các bên liên quan khoản công nợ phải thu này sẽ được Công ty Vinaconex ITC hoàn trả muợn nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
Công ty Vinaconex 4	Công ty con	16.898.252.588	0,0	Năm 2009 và năm 2018	Tín chấp
Công ty Vinaconex 27	Công ty con	16.794.421.501	0,0	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Tín chấp
Các bên liên quan khác		9.133.000.000	0,0 - 8,0	Từ ngày 8 tháng 12 năm 2023 đến ngày 4 tháng 1 năm 2024	Tín chấp
TỔNG CỘNG		42.825.674.089			
Các khoản cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)					
Công ty Vinaconex 17	Công ty con	4.656.496.200	8,1	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tín chấp
TỔNG CỘNG		4.656.496.200			

<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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)					
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	207.680.094.875	207.372.956.180	
Công ty Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	81.054.143.443	130.671.535.678	
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	32.429.172.657	50.537.554.990	
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Thi công xây lắp	25.384.459.371	27.021.502.093	
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Thi công xây lắp	10.241.361.483	9.772.549.760	
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	8.627.560.442	12.561.610.544	
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	50.994.359.037	46.318.369.414	
TỔNG CỘNG			416.411.151.308	484.256.078.659	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)					
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Hợp tác đầu tư (*)	500.000.000.000	500.000.000.000	
		Lãi vay phải trả	22.507.369.548	15.039.857.004	
Các bên liên quan khác		Lãi chậm thanh toán	27.521.905.645	32.134.538.438	
TỔNG CỘNG			550.029.275.193	547.174.395.442	

(*) 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>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>		
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 25)							
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Ngày 18 tháng 10 năm 2024	5,3 - 5,7	6.300.000 cổ phần của Công ty VCTD thuộc sở hữu của Tổng Công ty và cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán		
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	92.000.000.000	Ngày 15 tháng 6 năm 2025	7,68	Tín chấp		
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	82.000.000.000	Ngày 11 tháng 6 năm 2025	7,68	Tín chấp		
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con	72.000.000.000	Ngày 14 tháng 12 năm 2024	4,5	Tín chấp		
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	63.180.000.000	Ngày 28 tháng 11 năm 2024	3,0	Tín chấp		
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con	41.000.000.000	Ngày 14 tháng 9 năm 2024	4,5 - 8,0	Tín chấp		
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	38.000.000.000	Ngày 19 tháng 9 năm 2024	4,5	Tín chấp		
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	20.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2024	3,8	Tín chấp		
TỔNG CỘNG		557.860.000.000					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 26 tháng 7 năm 2024) kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.132.253.333	831.933.333
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26 tháng 7 năm 2024)	1.165.086.667	832.166.667
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.239.336.667	964.766.667
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.068.253.333	822.933.333
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập	250.000.000	190.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	955.086.667	592.166.667
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	779.586.667	560.666.667
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	701.586.667	527.666.667
TỔNG CỘNG		7.291.190.001	5.322.300.001

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 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	1.225.176.666	899.501.595

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:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	4.886.308.994	4.886.308.994
Trên 1 - 5 năm	19.320.154.009	19.349.990.074
Trên 5 năm	97.547.540.714	99.947.508.575
TỔNG CỘNG	121.754.003.717	124.183.807.643

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, diện tích kinh doanh 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 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đến 1 năm	42.492.138.475	30.319.375.486
Trên 1 - 5 năm	79.882.871.296	40.043.563.877
Trên 5 năm	87.135.004.640	92.510.113.754
TỔNG CỘNG	209.510.014.411	162.873.053.117

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tổng Công ty có các cam kết về phát triển các dự án bất động sản với tổng số tiền cam kết đầu tư khoảng 1.552 tỷ VND.

Cam kết góp vốn

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

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Cam kết góp vốn của Tổng Công ty</i>		
		<i>Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
1	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	126.532.875.000
2	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000
3	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000
	TỔNG CỘNG			141.732.875.000

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	40.374	40.551
- Yên Nhật (JPY)	725.144	731.913
- Euro (EUR)	263	281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập



Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



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.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn