



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ International Auditing Company Limited

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN CÔNG NGHỆ, THIẾT BỊ VÀ  
KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG - CONINCO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023



Thành viên hãng AGN International  
Kiểm toán | Thuế | Tư vấn

A member firm of AGN International  
Audit | Tax | Advisory

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN CÔNG NGHỆ, THIẾT BỊ VÀ  
KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG - CONINCO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 40

## **BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Văn Công	Chủ tịch
Ông Phan Ngọc Cương	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Hải	Thành viên
Ông Hà Minh	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phan Ngọc Cương	Tổng Giám đốc
Ông Lê Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Lương Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đăng Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đắc Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Nguyễn Giáp	Phó Tổng Giám đốc

#### **Ban Kiểm soát**

Ông Nguyễn Tiến Doát	Trưởng ban
Ông Lê Minh Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Huy Quang	Thành viên

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Văn Công - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

### **TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp. Trong việc lập các Báo cáo tài chính tổng hợp này, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

**BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp. Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.



**Nguyễn Văn Công**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Số: 032509/2024/BCKT-iCPA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ Phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ Phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO ("Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024, từ trang 6 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp theo chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh và Tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn đề khác

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính tổng hợp đến thuyết minh V.9 - Tài sản cố định vô hình. Công ty đang ghi nhận tài sản cố định vô hình có nguyên giá ban đầu là 1.150.000.000 đồng là giá trị thương hiệu nhận bàn giao từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định giá trị doanh nghiệp số 1770/QĐ-BXD ngày 22 tháng 12 năm 2006 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa của Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO. Việc ghi nhận này có sự khác biệt so với các quy định về kế toán hiện hành.



**Khúc Đình Dũng**  
**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0748-2023-072-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (iCPA)**

*Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024*

**Nguyễn Huy Hùng**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2335-2023-072-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>524.602.378.444</b>	<b>482.253.409.296</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>113.794.474.939</b>	<b>72.522.852.106</b>
1. Tiền	111		108.551.872.199	72.522.852.106
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.242.602.740	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>43.296.421.731</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.000.000.000	43.296.421.731
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>329.442.262.139</b>	<b>303.051.965.527</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	132.239.974.636	111.033.873.903
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.339.089.602	2.741.702.683
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	200.868.397.630	190.914.772.274
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(7.005.199.729)	(1.638.383.333)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>74.213.084.972</b>	<b>60.779.732.025</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	74.213.084.972	60.779.732.025
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.152.556.394</b>	<b>2.602.437.907</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	778.715.644	981.382.310
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15a	1.373.840.750	1.621.055.597
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>371.126.443.252</b>	<b>392.281.703.706</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.094.150.685</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.094.150.685	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>219.217.689.251</b>	<b>221.078.760.363</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	217.048.661.478	218.373.510.366
- Nguyên giá	222		265.567.326.431	260.909.141.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.518.664.953)	(42.535.631.549)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	2.169.027.773	2.705.249.997
- Nguyên giá	228		3.518.228.180	3.518.228.180
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.349.200.407)	(812.978.183)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>133.449.479.284</b>	<b>136.362.906.180</b>
- Nguyên giá	231		145.671.344.710	145.671.344.710
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.221.865.426)	(9.308.438.530)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.512.359.368</b>	<b>19.428.359.368</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	2.512.359.368	19.428.359.368
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>8.382.994.097</b>	<b>9.417.242.066</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.800.000.000	5.520.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.105.000.000	3.385.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(522.005.903)	(487.757.934)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.469.770.567</b>	<b>5.994.435.729</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	6.469.770.567	5.994.435.729
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>895.728.821.696</b>	<b>874.535.113.002</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>753.441.677.471</b>	<b>737.775.338.306</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>570.285.085.250</b>	<b>510.491.500.332</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	2.980.143.629	4.528.516.119
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	215.958.026.348	168.625.474.884
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15b	2.568.445.675	615.006.397
4. Phải trả người lao động	314		17.324.850.504	12.825.497.823
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	111.072.673.078	69.614.995.247
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	161.678.867.350	219.221.097.195
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	57.257.444.196	34.557.444.196
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.444.634.470	503.468.471
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>183.156.592.221</b>	<b>227.283.837.974</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	132.123.620.180	135.035.771.737
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	51.032.972.041	92.248.066.237
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.20</b>	<b>142.287.144.225</b>	<b>136.759.774.696</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>142.287.144.225</b>	<b>136.759.774.696</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		88.000.000.000	88.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.673.900.000	15.673.900.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.507.001.608	20.251.305.386
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.106.242.617	12.834.569.310
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.322.392.911)	277.607.089
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		18.428.635.528	12.556.962.221
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>895.728.821.696</b>	<b>874.535.113.002</b>

Lưu Thị Mai Hiên  
Người lập biểu

Lê Xuân Tường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Công  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 25 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		495.852.299.836	440.324.731.318
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	495.852.299.836	440.324.731.318
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	410.095.815.164	362.527.792.078
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		85.756.484.672	77.796.939.240
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.210.004.658	5.427.780.529
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.880.986.783	12.871.897.635
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.846.738.814	12.890.683.287
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	63.139.804.052	52.199.130.888
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.945.698.495	18.153.691.246
10. Thu nhập khác	31	VI.6	47.393.262.852	608.300.072
11. Chi phí khác	32	VI.7	43.697.502.744	692.129.344
12. Lợi nhuận khác	40		3.695.760.108	(83.829.272)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.641.458.603	18.069.861.974
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	5.012.823.075	5.512.899.753
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.628.635.528	12.556.962.221
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.464	1.043

Lưu Thị Mai Hiền  
Người lập biểu

Lê Xuân Tường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Công  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 25 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>22.641.458.603</b>	<b>18.069.861.974</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	9.474.682.524	9.232.602.070
Các khoản dự phòng	03	5.401.064.365	796.214.348
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	398.401.912	108.698.855
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.239.510.853)	(2.771.846.719)
Chi phí lãi vay	06	11.846.738.814	12.890.683.287
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLĐ</b>	<b>08</b>	<b>45.522.835.365</b>	<b>38.326.213.815</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(15.955.127.115)	(63.975.359.228)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(13.433.352.947)	(7.897.853.371)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	50.044.228.639	102.898.580.911
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(218.431.272)	3.208.854.269
Tiền lãi vay đã trả	14	(11.846.738.814)	(12.890.683.287)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.790.027.544)	(5.725.069.931)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.234.100.000)	(4.211.539.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>46.089.286.312</b>	<b>49.733.143.678</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(4.754.421.416)	(1.820.272.727)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	10.000.000	-
3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(5.000.000.000)	(38.874.289.565)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	27.647.500.000	35.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(50.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.229.510.853	2.771.846.719
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>22.132.589.437</b>	<b>(2.972.715.573)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	12.669.006.496	3.893.916.456
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(31.184.100.692)	(41.218.959.641)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.036.756.808)	(7.363.243.185)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(26.551.851.004)</b>	<b>(44.688.286.370)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>41.670.024.745</b>	<b>2.072.141.735</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>72.522.852.106</b>	<b>70.559.409.226</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(398.401.912)	(108.698.855)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>113.794.474.939</b>	<b>72.522.852.106</b>

**Lưu Thị Mai Hiên**  
Người lập biểu

**Lê Xuân Tường**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Công**  
Chủ tịch HĐQT

Ngày 25 tháng 03 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO được cổ phần hóa từ Công ty Tư vấn Công nghệ Thiết bị và Kiểm định Xây dựng theo Quyết định số 1770/QĐ - BXD ngày 22 tháng 12 năm 2006 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106169 lần đầu ngày 24 tháng 01 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 10 năm 2021.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: CONSULTANT AND INSPECTION JOINT STOCK COMPANY OF CONSTRUCTION TECHNOLOGY AND EQUIPMENT.  
Tên viết tắt: CONINCO

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0100106169 thay đổi lần thứ 8 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 10 năm 2021, vốn điều lệ của Công ty là 88.000.000.000 đồng (Tám mươi tám tỷ đồng). Tổng số cổ phiếu tương ứng là 8.800.000 cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Địa chỉ trụ sở chính: số 4, phố Tôn Thất Tùng, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là tư vấn, giám sát xây dựng, cho thuê văn phòng.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Thực hiện đầu tư công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường cụm dân cư;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản (không hoạt động môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị phục vụ các lĩnh vực công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, giao thông, vận tải, xây dựng;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp, chế tạo thiết bị dây chuyền công nghiệp;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động (chi tiết: Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước; Cung ứng và quản lý nguồn lao động đi làm việc ở nước ngoài);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh nhà hàng, quán ăn; Dịch vụ ăn uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Tư vấn xây dựng hệ thống đảm bảo chất lượng công trình xây dựng và Chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO cho các tổ chức;
- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, quan trắc tác động của môi trường tới chất lượng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng đô thị, nông thôn;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

**3. Ngành nghề kinh doanh (Tiếp theo)**

- Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng;
- Thí nghiệm vật liệu xây dựng, cầu kiện xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các chi nhánh, đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

TT Tên đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1. Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng CONINCO	Hồ Chí Minh	Tư vấn Xây dựng
2. Trung tâm Nghiên cứu Khoa học, Công nghệ và Đào tạo - CONINCO	Hà Nội	Nghiên cứu khoa học

Thông tin chi tiết về các công ty con/công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

TT Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO	Hà Nội	38%	38%	Bán buôn và bảo trì thang máy
2. Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư PHTT và Tư vấn Xây dựng	Hà Nội	33,96%	33,96%	Tư vấn Xây dựng
3. Công ty Cổ phần CONINCO Thăng Long	Hà Nội	20%	20%	Kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

**5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**6. Nhân viên**

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.001 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.024 người).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu, giá vốn và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập báo cáo tài chính tổng hợp.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải	06 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình là thương hiệu Coninco, phần mềm kế toán Cyber Accounting 10.s, phần mềm nhập khẩu, phần mềm quản trị tập trung CMC và phần mềm Thiết kế và xây dựng trang website được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là tòa nhà CONINCO tại địa chỉ số 4 Tôn Thất Tùng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính là 50 năm cho nhà cửa vật kiến trúc.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ, chi phí thuê văn phòng được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí thuê văn phòng được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian của hợp đồng cho thuê văn phòng.

**Ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu nhượng quyền thương hiệu CONINCO được tính dựa trên cơ sở doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư theo biểu phí sau:

Nội dung	Mức phí
Phí thường niên	2% doanh thu hoạt động tư vấn của năm
Phí tối thiểu	50.000.000 đồng

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư sẽ được quy đổi bằng 5% doanh thu từ các hoạt động khác.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

**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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính tổng hợp và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Thuế (Tiếp theo)**

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.315.560.323	2.446.504.852
Tiền gửi ngân hàng	106.236.311.876	70.076.347.254
Các khoản tương đương tiền (*)	5.242.602.740	-
<b>Cộng</b>	<b>113.794.474.939</b>	<b>72.522.852.106</b>

(\*) Chứng chỉ tiền gửi tại Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC, số chứng chỉ tiền gửi là 5.000 chứng chỉ tương ứng với tổng mệnh giá 5 tỷ đồng, kỳ hạn từ ngày 10/07/2023 đến ngày 10/01/2024, lãi suất 10,5%/năm.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>		
<b>a1. Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	5.000.000.000	43.296.421.731
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>43.296.421.731</b>
<b>a2. Dài hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	-	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000.000</b>

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP An Bình, số tiền gốc 5.000.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm cuối kỳ là 9%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND
<b>b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
<b>b1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty CP Kỹ thuật Cơ điện CONINCO	2.280.000.000	-	(*)	2.280.000.000
Công ty CP CONINCO Thăng Long	1.800.000.000	(466.466.538)	(*)	1.800.000.000
Công ty CP CONINCO 3C	-	-	(*)	720.000.000
Công ty CP CONINCO Đầu tư PHTH và Tư vấn Xây dựng	720.000.000	-	(*)	720.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>(466.466.538)</b>	<b>(*)</b>	<b>5.520.000.000</b>
<b>b2. Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Hưng Thịnh	200.000.000	-	(*)	200.000.000
Công ty CP LILAMA LAND	375.000.000	-	(*)	375.000.000
Công ty CP CONINCO Công nghệ Xây dựng và Môi trường	750.000.000	-	(*)	750.000.000
Công ty CP CONINCO Quản lý Dự án và Đầu tư	800.000.000	-	(*)	800.000.000
Công ty CP CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	1.260.000.000	(55.539.365)	(*)	1.260.000.000
Công ty CP CONINCO 3C	720.000.000	-	(*)	-
<b>Cộng</b>	<b>4.105.000.000</b>	<b>(55.539.365)</b>	<b>(*)</b>	<b>3.385.000.000</b>

(\*)

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán để thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	5.563.997.970	2.611.605.016
Tổng công ty Khoáng sản TKV-CTCP	4.808.868.786	2.584.592.220
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Đống Đa	4.037.144.960	66.608.000
Công ty TNHH MTV VIPICO	4.000.000.000	702.854.546
Ban QLDA đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn Hỗ trợ phát triển chính thức, Thành phố Cần Thơ	-	6.121.180.800
Phải thu ngắn hạn các khách hàng khác	113.829.962.920	98.947.033.321
<b>Cộng</b>	<b>132.239.974.636</b>	<b>111.033.873.903</b>
<b>Phải thu khách hàng các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	<b>306.954.898</b>	<b>263.517.885</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Thủy Nguyên	-	336.485.184
Công ty cổ phần Toàn Cầu TMS	208.980.000	208.980.000
BQL dự án ĐT XD công trình dân dụng và công nghiệp Ninh Bình	366.616.800	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	2.763.492.802	2.196.237.499
<b>Cộng</b>	<b>3.339.089.602</b>	<b>2.741.702.683</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng (*)	82.202.040.650	114.439.281.719
Đặt cọc, Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	17.476.287.040	3.119.424.257
Phải thu khác	101.190.069.940	73.356.066.298
<i>Phải thu khác-tiền điện thoại</i>	<i>109.000</i>	<i>109.000</i>
<i>Phải thu khác-tiền BHXH, BHYT, KPCĐ</i>	<i>3.057.349.621</i>	<i>3.405.414.579</i>
<i>Phải thu khác-tiền Photocopy, In ấn tài liệu</i>	<i>67.830.450</i>	<i>135.577.170</i>
<i>Phải thu khác-khấu hao TSCĐ</i>	<i>2.723.560.416</i>	<i>2.085.897.680</i>
<i>Phải thu khác-tiền dịch vụ, tiền điện tòa nhà</i>	<i>558.124.938</i>	<i>237.671.794</i>
<i>Tiền ứng cho đoàn TVGS và QLDA các công trình (**)</i>	<i>18.710.199.884</i>	<i>25.005.957.623</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>76.072.895.631</i>	<i>42.485.438.452</i>
<b>Cộng</b>	<b>200.868.397.630</b>	<b>190.914.772.274</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký cược, ký quỹ dài hạn (***)	1.094.150.685	-
<b>Cộng</b>	<b>1.094.150.685</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	<b>90.837.270</b>	<b>60.285.930</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**5. Phải thu ngắn hạn khác (Tiếp theo)**

(\*) Chi tiết tạm ứng thực hiện các hợp đồng với các khách hàng như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	31.028.404.027	2.464.338.300
Xây dựng Nhà Quốc hội và hội trường Ba Đình	15.612.382.151	15.562.382.151
Công ty cổ phần đầu tư TNG Holdings Việt Nam	8.750.376.500	8.750.376.500
Sở xây dựng tỉnh Tuyên Quang	2.446.075.000	-
Các đối tượng khác	24.364.802.972	87.662.184.768
<b>Cộng</b>	<b>82.202.040.650</b>	<b>114.439.281.719</b>

(\*\*) Chi tiết ứng cho đoàn tư vấn giám sát và quản lý dự án các công trình, cụ thể như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đầu tư XD Khu nhà ở Xuân Phương-Từ Liêm	-	8.265.220.000
Dự án 239/05	3.316.282.516	3.316.282.516
Cục Hậu cần - Dự án giám sát Nhà hát Hồ Gươm	2.500.000.000	-
Các đối tượng khác	12.893.917.368	13.424.455.107
<b>Cộng</b>	<b>18.710.199.884</b>	<b>25.005.957.623</b>

(\*\*\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Tây Hà Nội được cầm cố để phát hành bảo lãnh, số tiền gốc 1.000.000.000 đồng, lãi nhập gốc, lãi suất tại thời điểm cuối kỳ là 8,7%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**6. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang	1.093.506.000	-	1.093.506.000	1.093.506.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Thành	815.000.000	-	815.000.000	815.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	814.395.373	-	814.395.373	814.395.373
Công ty CP Xi măng Mai Sơn	571.550.555	-	571.550.555	571.550.555
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	500.280.874	-	500.280.874	500.280.874
Các đối tượng khác	3.210.466.927	-	3.210.466.927	3.024.209.994
<b>Cộng</b>	<b>7.005.199.729</b>	<b>-</b>	<b>7.005.199.729</b>	<b>6.003.942.796</b>
				<b>1.638.383.333</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	240.000	-	240.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	74.212.844.972	-	60.779.492.025	-
<b>Cộng</b>	<b>74.213.084.972</b>	<b>-</b>	<b>60.779.732.025</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày đầu năm	231.668.255.182	12.676.505.221	8.706.613.382	7.857.768.130	260.909.141.915
Mua trong năm	-	41.580.909	3.836.341.272	822.262.335	4.700.184.516
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(42.000.000)	(42.000.000)
Tại ngày cuối năm	231.668.255.182	12.718.086.130	12.542.954.654	8.638.030.465	265.567.326.431
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày đầu năm	15.235.998.867	12.562.157.611	7.997.919.589	6.739.555.482	42.535.631.549
Khấu hao trong năm	4.928.181.472	60.196.271	487.202.747	549.452.914	6.025.033.404
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(42.000.000)	(42.000.000)
Tại ngày cuối năm	20.164.180.339	12.622.353.882	8.485.122.336	7.247.008.396	48.518.664.953
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	216.432.256.315	114.347.610	708.693.793	1.118.212.648	218.373.510.366
Tại ngày cuối năm	211.504.074.843	95.732.248	4.057.832.318	1.391.022.069	217.048.661.478

Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 17.297.665.960 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 14.784.017.635 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp cho các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 206.755.578.014 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 211.237.913.238 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**9. Tài sản cố định vô hình**

	Thương hiệu CONINCO VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày đầu năm	1.150.000.000	2.368.228.180	3.518.228.180
Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	1.150.000.000	2.368.228.180	3.518.228.180
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày đầu năm	-	812.978.183	812.978.183
Khấu hao trong năm	-	536.222.224	536.222.224
Tại ngày cuối năm	-	1.349.200.407	1.349.200.407
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	1.150.000.000	1.555.249.997	2.705.249.997
Tại ngày cuối năm	1.150.000.000	1.019.027.773	2.169.027.773

Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 773.228.180 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 732.228.180 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**10. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ cho các công trình	96.493.424	96.493.424
Chi phí thuê kho	682.222.220	884.888.886
<b>Cộng</b>	<b>778.715.644</b>	<b>981.382.310</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí và công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.262.223.243	3.879.444.005
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	27.118.450	40.195.440
Tiền thuê nhà và thuê đất	2.180.428.874	1.502.499.988
Chi phí thuê xe	-	572.296.296
<b>Cộng</b>	<b>6.469.770.567</b>	<b>5.994.435.729</b>

**11. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày đầu năm	145.671.344.710	145.671.344.710
Tăng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	<b>145.671.344.710</b>	<b>145.671.344.710</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày đầu năm	9.308.438.530	9.308.438.530
Khấu hao trong năm	2.913.426.896	2.913.426.896
Tại ngày cuối năm	<b>12.221.865.426</b>	<b>12.221.865.426</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	<b>136.362.906.180</b>	<b>136.362.906.180</b>
Tại ngày cuối năm	<b>133.449.479.284</b>	<b>133.449.479.284</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đầu tư xây dựng Dự án Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden	-	16.916.000.000
Mua căn hộ 12A01 dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn	2.512.359.368	2.512.359.368
<b>Cộng</b>	<b>2.512.359.368</b>	<b>19.428.359.368</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần xi măng Mai Sơn	430.163.496	430.163.496	430.163.496	430.163.496
Công ty CP XM Hà Tiên I và Bedeschi	333.941.072	333.941.072	362.876.478	362.876.478
Trung tâm Thí nghiệm và Kiểm định công trình	-	-	390.122.089	390.122.089
Phải trả ngắn hạn các nhà cung cấp khác	2.216.039.061	2.216.039.061	3.345.354.056	3.345.354.056
<b>Cộng</b>	<b>2.980.143.629</b>	<b>2.980.143.629</b>	<b>4.528.516.119</b>	<b>4.528.516.119</b>

**14. Người mua trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tổng công ty cảng hàng không Việt Nam - CTCP	58.594.391.542	58.594.391.542	2.683.470.902	2.683.470.902
Ban Quản lý dự án Thăng Long	6.528.060.000	6.528.060.000	28.180.902	28.180.902
Ban quản lý dự án 85	4.755.531.400	4.755.531.400	-	-
Sở xây dựng tỉnh Tuyên Quang	4.528.900.000	4.528.900.000	-	-
BQL dự án phát triển đô thị và đầu tư xây dựng công trình dân dụng	4.096.900.000	4.096.900.000	2.048.391.078	2.048.391.078
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Yên Bái	2.774.851.000	2.774.851.000	5.080.387.000	5.080.387.000
Sở y tế thành phố Cần Thơ	1.780.021.611	1.780.021.611	1.780.021.611	1.780.021.611
Công ty cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	1.790.781.687	1.790.781.687	9.294.082.367	9.294.082.367
Người mua trả tiền trước khác	131.108.589.108	131.108.589.108	147.710.941.024	147.710.941.024
<b>Cộng</b>	<b>215.958.026.348</b>	<b>215.958.026.348</b>	<b>168.625.474.884</b>	<b>168.625.474.884</b>
	<b>504.239.090</b>	<b>504.239.090</b>	-	-

**Người mua trả tiền trước là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm		Số cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>								
Thuế giá trị gia tăng	309.447.192	45.112.605.530	44.827.668.242	24.509.904				
Thuế thu nhập cá nhân	1.311.608.405	6.301.043.235	6.338.765.676	1.349.330.846				
<b>Cộng</b>	<b>1.621.055.597</b>	<b>51.413.648.765</b>	<b>51.166.433.918</b>	<b>1.373.840.750</b>				
<b>b. Các khoản phải trả</b>								
Thuế giá trị gia tăng	-	1.730.661.747	-	1.730.661.747				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	253.487.512	5.012.823.075	4.790.027.544	476.283.043				
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	897.962.652	897.962.652	-				
Các loại thuế khác	361.518.885	580.679.637	580.697.637	361.500.885				
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.229.170	10.229.170	-				
<b>Cộng</b>	<b>615.006.397</b>	<b>8.232.356.281</b>	<b>6.278.917.003</b>	<b>2.568.445.675</b>				

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện của các Hợp đồng dịch vụ tư vấn, giám sát	107.978.703.339	66.521.025.508
Tiền thuê văn phòng thuộc tòa Nhà CONINCO BUIDING, số 4 Tôn Thất Tùng	3.093.969.739	3.093.969.739
<b>Cộng</b>	<b>111.072.673.078</b>	<b>69.614.995.247</b>
<b>b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>		
Tiền thuê văn phòng thuộc tòa Nhà CONINCO BUIDING, số 4 Tôn Thất Tùng	132.123.620.180	135.035.771.737
<b>Cộng</b>	<b>132.123.620.180</b>	<b>135.035.771.737</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	<b>34.032.503.435</b>	<b>34.611.061.213</b>

**17. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	1.173.478.329	938.010.785
Bảo hiểm xã hội	194.864.314	476.452.224
Chi phí phải trả theo nghiệm thu giao nhận khoán nội bộ	145.894.548.710	200.576.977.843
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tổng công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP</i>	<i>8.192.470.525</i>	<i>8.331.889.394</i>
<i>Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Đống Đa</i>	<i>4.679.030.100</i>	<i>1.296.965.900</i>
<i>Công ty cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam</i>	<i>4.222.697.200</i>	<i>-</i>
<i>Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Quận Hoàng Mai</i>	<i>4.980.576.000</i>	<i>559.147.000</i>
<i>Công ty cổ phần Tập đoàn FLC</i>	<i>4.480.962.000</i>	<i>4.114.299.000</i>
<i>Chi phí phải trả theo nghiệm thu giao nhận khoán nội bộ khác</i>	<i>119.338.812.885</i>	<i>186.274.676.549</i>
Các khoản phải trả khác	14.415.975.997	17.229.656.343
<b>Cộng</b>	<b>161.678.867.350</b>	<b>219.221.097.195</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	<b>225.745.320</b>	<b>623.141.117</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>22.669.006.496</b>	<b>8.969.006.496</b>	<b>23.700.000.000</b>	<b>23.700.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt nam - Hội Sở	-	-	7.969.006.496	7.969.006.496	-	-
Vay cá nhân (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000	14.700.000.000	1.000.000.000	23.700.000.000	23.700.000.000
<b>Cộng: Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số V.19)</b>	<b>24.557.444.196</b>	<b>24.557.444.196</b>			<b>33.557.444.196</b>	<b>33.557.444.196</b>
<b>Cộng</b>	<b>34.557.444.196</b>	<b>34.557.444.196</b>	<b>22.669.006.496</b>	<b>8.969.006.496</b>	<b>57.257.444.196</b>	<b>57.257.444.196</b>

**19. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>116.805.510.433</b>	<b>116.805.510.433</b>	<b>-</b>	<b>32.215.094.196</b>	<b>84.590.416.237</b>	<b>84.590.416.237</b>
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở (i)	88.147.860.433	88.147.860.433	-	18.557.444.196	69.590.416.237	69.590.416.237
Vay cá nhân	28.657.650.000	28.657.650.000	-	13.657.650.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Trừ: Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>24.557.444.196</b>	<b>24.557.444.196</b>			<b>33.557.444.196</b>	<b>33.557.444.196</b>
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt nam - Hội sở (i)	18.557.444.196	18.557.444.196			18.557.444.196	18.557.444.196
Vay cá nhân (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000			15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>92.248.066.237</b>	<b>92.248.066.237</b>	<b>-</b>	<b>32.215.094.196</b>	<b>51.032.972.041</b>	<b>51.032.972.041</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**19. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

- (i) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở theo Hợp đồng tín dụng số 068.160519/VIB-CONINCO/TDH ngày 16 tháng 5 năm 2019. Hạn mức vay là 150 tỷ đồng. Thời hạn là 96 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu. Mục đích vay để tài trợ dài hạn các chi phí liên quan đến hoàn thiện tòa nhà CONINCO BUILDING. Lãi suất 6 tháng đầu là 8,5%/năm, từ tháng thứ 7 lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất tham chiếu + 2,7%/năm. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành trong tương lai (loại trừ các hợp đồng thuê dài hạn 50 năm) của toàn bộ tòa nhà CONINCO BUILDING tại số 4 Tôn Thất Tùng theo giấy chứng nhận QSD số AD 4932288 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 11 năm 2016.

**Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	33.557.444.196	24.557.444.196
Trong năm thứ hai	18.557.444.196	47.215.094.196
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	32.475.527.845	45.032.972.041
<b>Cộng</b>	<b>84.590.416.237</b>	<b>116.805.510.433</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	33.557.444.196	24.557.444.196
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>51.032.972.041</b>	<b>92.248.066.237</b>

- (ii) Các khoản vay cá nhân theo các Hợp đồng huy động vốn có thời hạn vay từ 12 tháng đến 24 tháng, lãi suất vay 10%/năm, mục đích vay phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, khoản vay không có tài sản đảm bảo.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**20. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>88.000.000.000</b>	<b>15.673.900.000</b>	<b>18.998.329.906</b>	<b>12.307.361.885</b>	<b>136.979.591.791</b>					
Lãi trong năm	-	-	-	12.556.962.221	12.556.962.221					12.556.962.221
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.252.975.480	(1.252.975.480)	-					-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.296.779.316)	(3.296.779.316)					(3.296.779.316)
Chia cổ tức	-	-	-	(7.480.000.000)	(7.480.000.000)					(7.480.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>88.000.000.000</b>	<b>15.673.900.000</b>	<b>20.251.305.386</b>	<b>12.834.569.310</b>	<b>136.759.774.696</b>					
Lãi trong năm	-	-	-	17.628.635.528	17.628.635.528					17.628.635.528
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	1.255.696.222	(1.255.696.222)	-					-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(2.753.417.888)	(2.753.417.888)					(2.753.417.888)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(7.920.000.000)	(7.920.000.000)					(7.920.000.000)
Trích thường Ban quản lý điều hành (i)	-	-	-	(627.848.111)	(627.848.111)					(627.848.111)
Tạm trích quỹ khen thưởng năm 2023	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)					(800.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>88.000.000.000</b>	<b>15.673.900.000</b>	<b>21.507.001.608</b>	<b>17.106.242.617</b>	<b>142.287.144.225</b>					

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022 căn cứ vào Nghị quyết ĐHCĐ số 01/2023/NQ-ĐHCĐ ngày 15 tháng 05 năm 2023.

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	17.340.000.000	17.340.000.000		
Vốn góp của các cổ đông khác	70.660.000.000	70.660.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>88.000.000.000</b>	<b>88.000.000.000</b>		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**20. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**c. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u> <u>Cổ phiếu</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.800.000	8.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.800.000	8.800.000
- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển giao quyền sở hữu	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.800.000	8.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.800.000	8.800.000
- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển giao quyền sở hữu	-	-

*Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu*

**d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 căn cứ vào Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 05 năm 2023 như sau:

	<u>VND</u>
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	1.255.696.222
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	2.753.417.888
Trích thưởng Ban điều hành	627.848.111
Chia cổ tức	7.920.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u><u>12.556.962.221</u></u></b>

**21. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chủ yếu là tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị dự án và bộ phận địa lý chính là nước Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo chuẩn mực này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>495.852.299.836</b>	<b>440.324.731.318</b>
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động tư vấn	456.638.991.106	394.572.248.217
- Doanh thu hoạt động xuất khẩu lao động	1.508.798.363	6.225.352.830
- Doanh thu cho thuê nhà, phí dịch vụ tòa nhà	37.704.510.367	39.527.130.271
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>495.852.299.836</b>	<b>440.324.731.318</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động tư vấn	389.416.178.677	338.564.251.697
Giá vốn hoạt động xuất khẩu lao động	1.621.841.326	5.299.944.864
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà	19.057.795.161	18.663.595.517
<b>Cộng</b>	<b>410.095.815.164</b>	<b>362.527.792.078</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.914.584.853	2.408.314.719
Cổ tức, lợi nhuận được chia	314.926.000	363.532.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	398.401.912	108.698.855
Doanh thu nhượng quyền thương mại	3.582.091.893	2.547.234.955
<b>Cộng</b>	<b>8.210.004.658</b>	<b>5.427.780.529</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	11.846.738.814	12.890.683.287
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	34.247.969	(18.785.652)
<b>Cộng</b>	<b>11.880.986.783</b>	<b>12.871.897.635</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)**

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	29.326.413.113	22.681.512.978
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	4.977.898.751	8.720.484.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.829.818.186	6.596.866.043
Thuế, phí, lệ phí	958.386.358	992.793.045
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	5.366.816.396	815.000.000
Chi phí khác bằng tiền	15.680.471.248	12.392.474.112
<b>Cộng</b>	<b>63.139.804.052</b>	<b>52.199.130.888</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	10.000.000	-
Tiền thuê đất phải thu từ cho thuê VP	1.253.351.947	-
Phạt vi phạm hợp đồng	532.217.550	-
Chuyển nhượng dự án đầu tư (*)	45.000.000.000	-
Thu nhập khác	597.693.355	608.300.072
<b>Cộng</b>	<b>47.393.262.852</b>	<b>608.300.072</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã tất toán khoản đầu tư dự án "Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng - Xuân Phương Garden" tại địa điểm phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 theo Hợp đồng hợp tác số 38/2016/HĐHT-ĐT ngày 12 tháng 05 năm 2016 và các phụ lục. Giá trị chuyển nhượng của dự án là 45.000.000.000 đồng.

**7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chuyển nhượng dự án đầu tư	43.500.000.000	-
Phạt vi phạm hành chính	9.929.170	-
Tiền truy thu và tiền lãi chậm nộp thuế	184.672.173	639.575.766
Các khoản chi phí khác	2.901.401	52.553.578
<b>Cộng</b>	<b>43.697.502.744</b>	<b>692.129.344</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)**

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng thu nhập trước thuế TNDN</b>	<b>22.641.458.603</b>	<b>18.069.861.974</b>
<b>Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	<b>892.572.048</b>	<b>430.275.746</b>
<b>Cộng:</b> Chi phí không được trừ	1.207.498.048	793.807.746
+ Các khoản phạt vi phạm hành chính	96.999.157	-
+ Chi phí lãi vay theo NĐ 132/2020/NĐ-CP	940.978.320	-
+ Chi phí không được trừ khác	169.520.571	793.807.746
<b>Trừ:</b> Thu nhập không chịu thuế	314.926.000	363.532.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	314.926.000	363.532.000
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>23.534.030.651</b>	<b>18.500.137.720</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>4.706.806.131</b>	<b>3.700.027.544</b>
<b>Điều chỉnh khác</b>	<b>306.016.944</b>	<b>1.812.872.209</b>
- Thuế TNDN bổ sung năm 2022 do tính thiếu	306.016.944	-
- Điều chỉnh theo Kết luận thanh tra thuế năm 2020 - 2021	-	1.812.872.209
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.012.823.075</b>	<b>5.512.899.753</b>

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước Trình bày lại VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>17.628.635.528</b>	<b>12.556.962.221</b>
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	4.746.936.789	3.381.265.999
<b>Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>12.881.698.739</b>	<b>9.175.696.222</b>
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	8.800.000	8.800.000
<b>Lãi cơ bản trên một cổ phiếu</b>	<b>1.464</b>	<b>1.043</b>
Mệnh giá cổ phiếu (đồng/cổ phần)	10.000	10.000

(\*) Giá trị Quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCD ngày 15 tháng 05 năm 2023 của Công ty.

	Số đã báo cáo VND	Điều chỉnh VND	Số trình bày lại VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b>	<b>12.556.962.221</b>	-	<b>12.556.962.221</b>
Trừ: Trích quỹ khen thưởng phúc lợi ước tính	-	(3.381.265.999)	(3.381.265.999)
<b>Lợi nhuận/(lỗ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>12.556.962.221</b>	<b>(3.381.265.999)</b>	<b>9.175.696.222</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.800.000	-	8.800.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.427</b>	<b>(384)</b>	<b>1.043</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)**

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)**

Theo Điều lệ hoạt động, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đã được Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Công ty ước tính Quỹ khen thưởng phúc lợi để trừ khỏi lợi nhuận tính lãi trên cổ phiếu năm 2023 bằng tỷ lệ Quỹ khen thưởng phúc lợi đã trích trên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2022 nhân với Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023.

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.488.715.349	46.292.678.120
Chi phí nhân công	301.238.346.925	256.650.066.643
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.474.682.524	9.232.602.070
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.787.123.555	3.679.849.664
Chi phí khác bằng tiền	154.944.253.607	99.563.855.813
<b>Cộng</b>	<b>516.933.121.960</b>	<b>415.419.052.310</b>

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

*Danh sách các bên liên quan*

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần CONINCO Công nghệ Xây dựng và Môi trường	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư PHTT và Tư vấn Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CONINCO 3C	Công ty có liên quan
Công ty CP Quản lý dự án và Đầu tư-CPMI (tên cũ Công ty Cổ phần CONINCO Quản lý Dự án và Đầu tư)	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần CONINCO Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Hưng Thịnh	Công ty có liên quan
Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - VNCC	Cổ đồng
Công ty Cổ phần Công nghệ và Đầu tư Quốc tế HM Holdings	Cổ đồng
Ông Nguyễn Văn Công	Chủ tịch HĐQT
Ông Phan Ngọc Cương	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc □
Ông Nguyễn Xuân Hải	Thành viên HĐQT
Ông Hà Minh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Tường	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Tiến Doát	Trưởng BKS

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

*Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam</b>		
- Trả cổ tức	1.560.600.000	1.473.900.000
<b>Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp</b>		
- Tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ	572.507.872	595.142.520
- Phí nhượng quyền thương hiệu	888.924.540	401.437.526
- Nhận cổ tức	75.600.000	46.998.000
- Dịch vụ khác	308.886.403	10.663.000
<b>Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư PHTH và Tư vấn xây dựng</b>		
- Phí nhượng quyền thương hiệu	272.727.273	235.944.241
- Dịch vụ khác	-	2.205.000
<b>Công ty Cổ phần CONINCO 3C</b>		
- Phí nhượng quyền thương hiệu	691.676.629	456.907.217
- Nhận cổ tức	72.000.000	61.920.000
<b>Công ty Cổ phần CONINCO Công nghệ Xây dựng và Môi trường</b>		
- Phí nhượng quyền thương hiệu	493.829.490	366.972.466
- Nhận cổ tức	72.250.000	42.500.000
- Dịch vụ khác	-	3.307.500
<b>Công ty CP Quản lý dự án và Đầu tư-CPMI</b>		
- Phí nhượng quyền thương hiệu	572.662.628	271.655.816
- Nhận cổ tức	-	105.000.000
- Góp vốn	-	50.000.000
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO</b>		
- Tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ	345.035.378	292.593.947
- Phí nhượng quyền thương hiệu	45.454.545	85.000.000
- Nhận cổ tức	95.076.000	98.040.000
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Đầu tư Xây dựng Hưng Thịnh</b>		
- Nhận cổ tức	-	9.074.000
<b>Công ty Cổ phần CONINCO Thăng Long</b>		
- Phí nhượng quyền thương hiệu	688.816.788	665.226.780
- Dịch vụ khác	92.727.273	-
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO</b>		
- Tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ	345.035.378	-
- Phí nhượng quyền thương hiệu	45.454.545	-
- Nhận cổ tức	95.076.000	-
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ và Đầu tư Quốc tế HM Holdings</b>		
- Tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ	99.490.909	99.490.909
- Dịch vụ khác	57.264.402	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

*Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (Tiếp theo):*

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Nguyễn Văn Công</b>		
- Tiền thuê văn phòng	139.636.364	139.636.364
<b>Phan Ngọc Cương</b>		
- Tiền thuê văn phòng	75.927.273	75.927.273
<b>Nguyễn Mạnh Tuấn</b>		
- Tiền thuê văn phòng	108.654.545	108.654.545
<b>Nguyễn Đăng Quang</b>		
- Tiền thuê văn phòng	148.098.432	148.098.432
<b>Lê Xuân Trường</b>		
- Tiền thuê văn phòng	40.145.455	40.145.455
<b>Nguyễn Tiến Doát</b>		
- Tiền thuê văn phòng	32.727.273	32.727.273

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại thời điểm cuối năm:*

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>306.954.898</b>	<b>263.517.885</b>
Công ty Cổ phần CONINCO - Thăng Long	2.000.000	223.984.363
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO	13.346.449	39.533.522
Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	291.608.449	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>90.837.270</b>	<b>60.285.930</b>
Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	544.500	544.500
Công ty Cổ phần CONINCO 3C	90.292.770	59.741.430
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>225.745.320</b>	<b>623.141.117</b>
Công ty CP Quản lý dự án và Đầu tư-CPMI	-	420.944.797
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO	32.134.320	32.134.320
Công ty Cổ phần CONINCO - Thăng Long	-	170.062.000
Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công	193.611.000	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại thời điểm cuối năm (Tiếp theo):*

<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>34.032.503.435</b>	<b>34.611.061.213</b>
Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	5.322.002.619	5.437.698.328
Công ty Cổ phần Công nghệ và Đầu tư Quốc tế HM Holdings	4.576.581.819	4.676.072.728
Ông Nguyễn Văn Công	6.423.272.726	6.562.909.090
Ông Phan Ngọc Cương	3.492.654.545	3.568.581.818
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	4.998.109.093	5.106.763.638
Ông Nguyễn Đăng Quang	6.558.646.272	6.706.744.704
Ông Lê Xuân Trường	1.483.054.544	1.341.381.817
Ông Nguyễn Tiến Doát	1.178.181.817	1.210.909.090
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>504.239.090</b>	-
Công ty Cổ phần CONINCO Công nghệ Xây dựng và Môi trường	6.780.000	-
Ông Nguyễn Văn Công	64.310.665	-
Ông Phan Ngọc Cương	34.968.925	-
Ông Lê Xuân Trường	23.106.688	-
Ông Nguyễn Tiến Doát	375.072.812	-

**Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:**

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Văn Công	Chủ tịch HĐQT	1.435.650.000	1.250.500.000
Ông Phan Ngọc Cương	Thành viên HĐQT, Tổng GĐ	1.145.840.800	860.278.900
Ông Nguyễn Xuân Hải	Thành viên HĐQT	38.000.000	32.500.000
Ông Hà Minh	Thành viên HĐQT	355.019.125	566.423.600
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Thành viên HĐQT, Phó Tổng GĐ	1.021.415.900	930.142.700
Ông Nguyễn Lương Bình	Phó Tổng Giám đốc	701.024.100	675.637.100
Ông Lê Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc	654.134.000	720.231.200
Ông Nguyễn Hữu Trường	Phó Tổng Giám đốc	542.919.100	521.691.100
Ông Nguyễn Đăng Quang	Phó Tổng Giám đốc	528.687.100	552.657.100
Ông Lê Thanh Minh	Phó Tổng Giám đốc	608.597.100	491.587.100
Ông Nguyễn Huy Anh	Phó Tổng Giám đốc	755.914.100	502.719.100
Ông Nguyễn Đắc Phương	Phó Tổng Giám đốc	761.042.047	638.294.542
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	524.330.000	618.915.731
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	1.010.276.000	567.550.000
Ông Nguyễn Lê Giáp	Phó Tổng Giám đốc	748.906.500	520.610.200
Ông Nguyễn Tiến Doát	Trưởng ban Kiểm soát	645.910.600	624.241.115
Ông Nguyễn Huy Quang	Thành viên ban Kiểm soát	479.984.091	355.610.800
Ông Lê Minh Hoàng	Thành viên ban Kiểm soát	359.553.800	461.435.991
<b>Cộng</b>		<b>12.317.204.363</b>	<b>10.891.026.279</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**2. Cam kết hoạt động**

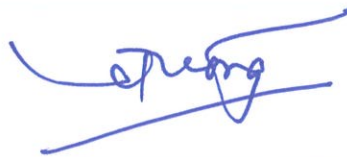
Công ty đã ký hợp đồng thuê đất tại số 4 Tôn Thất Tùng, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm văn phòng, và cho thuê. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn của hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**3. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán và cho đến thời điểm lập Báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp.



\_\_\_\_\_  
**Lưu Thị Mai Hiền**  
Người lập biểu



\_\_\_\_\_  
**Lê Xuân Tường**  
Kế toán trưởng



\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Văn Công**  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 25 tháng 03 năm 2024