

CÔNG TY
CỔ PHẦN
COMA 18

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN COMA 18
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Hà Đông,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0500236860
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2023.08.29 14:30:32+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18
VÀ CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023
đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	06 – 08
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	10
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	11 – 12
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất</i>	13 – 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 và công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

Khái quát

Công ty Cổ phần Coma 18 là công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 22 ngày 03/08/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp;
- Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán);
- Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 05/04/2022 thì Đại hội đã thông qua phương án phát hành riêng lẻ 55.000.000 cổ phiếu (tương ứng vốn điều lệ theo mệnh giá là 550 tỷ đồng) cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quang Hải	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	
Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	
Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên	
Ông Bùi Quang Đông	Thành viên	Đến ngày 01/08/2023

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/08/2023
Ông Bùi Quang Đông	Tổng Giám đốc	Đến ngày 01/08/2023
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Thành viên
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Thành viên
Bà Đông Thị Bắc	Thành viên
Bà Lê Thị Ngát	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Trọng Hiền

Tổng Giám đốc

Từ ngày 03/08/2023

Ông Bùi Quang Đông

Tổng Giám đốc

Đến ngày 03/08/2023

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 40 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
COMA 18

Nguyễn Trọng Hiền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Số: 255/BCSX/TC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi:

**Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Coma 18**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Coma 18 và công ty con, được lập ngày 28 tháng 08 năm 2023, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đỉnh kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của đơn vị tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của đơn vị cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

Phó Tổng Giám đốc



Cao Thị Hồng Nga

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0613-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		550.933.568.567	614.233.104.797
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.267.633.913	979.933.550
1. Tiền	111		1.267.633.913	979.933.550
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		494.907.105.411	558.819.825.825
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.017.385.733	20.141.155.174
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	62.051.488.397	62.077.891.977
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	431.820.841.133	488.367.711.649
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(18.982.609.852)	(11.766.932.975)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	46.270.716.770	46.358.555.925
1. Hàng tồn kho	141		46.270.716.770	46.358.555.925
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.488.112.473	8.074.789.497
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	406.013.204	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.042.718	2.042.718
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	8.077.056.551	8.072.746.779
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		169.674.966.195	115.318.543.273
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
II. Tài sản cố định	220		100.209.643.380	103.239.651.097
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	100.209.643.380	103.239.651.097
- Nguyên giá	222		118.564.407.836	121.363.960.563
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.354.764.456)	(18.124.309.466)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		675.000.000	675.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(675.000.000)	(675.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	69.465.322.815	12.078.892.176
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		69.465.322.815	12.078.892.176
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.000.000.000	1.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		720.608.534.762	729.551.648.070

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		553.983.370.340	567.677.339.481
I. Nợ ngắn hạn	310		553.854.868.331	567.454.061.663
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	157.221.669.432	129.612.932.214
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	10.019.192.294	54.440.395.374
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	21.260.322.453	18.345.786.294
4. Phải trả người lao động	314		1.185.890.629	938.376.401
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	156.006.778.840	155.961.946.056
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	200.454.545	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	29.558.882.064	29.702.947.250
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	178.401.678.074	178.451.678.074
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		128.502.009	223.277.818
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	98.799.986	197.599.988
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.12	29.702.023	25.677.830
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		166.625.164.422	161.874.308.589
I. Vốn chủ sở hữu	410		166.625.164.422	161.874.308.589
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	315.399.470.000	315.399.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		315.399.470.000	315.399.470.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.20	7.584.000.000	7.584.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	299.402.809	299.402.809
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	(289.915.456.437)	(294.941.031.370)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(294.941.031.370)	(288.375.292.449)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.025.574.933	(6.565.738.921)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	V.20	5.356.754.792	5.618.059.918
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		127.900.993.258	127.914.407.232
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		720.608.534.762	729.551.648.070

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	44.090.739.029	27.758.062.878
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44.090.739.029	27.758.062.878
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	29.262.625.888	23.071.849.080
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.828.113.141	4.686.213.798
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	244.522	53.698
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.107.116.937	2.003.619.550
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.107.116.937</i>	<i>2.003.619.550</i>
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	(6.163.580)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.800.095.673	8.039.889.091
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.921.145.053	(5.363.404.725)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	7.030.185.126	6.522.350.430
13. Chi phí khác	32	VI.7	4.935.145.027	7.170.390.477
14. Lợi nhuận khác	40		2.095.040.099	(648.040.047)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.016.185.152	(6.011.444.772)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		4.024.193	25.564.134
18. Lợi nhuận sau thuế	60		5.012.160.959	(6.037.008.906)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		5.025.574.933	(5.946.157.338)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(13.413.974)	(90.851.568)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	159	(189)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	159	(189)

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương



Nguyễn Trọng Hiền

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.016.185.152	(6.011.444.772)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.676.780.947	1.601.930.168
- Các khoản dự phòng	03		7.215.676.877	3.177.208.477
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.822.878)	6.109.882
- Chi phí lãi vay	06		1.107.116.937	2.003.619.550
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.013.937.035	777.423.305
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.689.733.765	(17.888.856.687)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(57.298.591.484)	2.121.936.735
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(13.604.255.416)	14.226.029.225
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(406.013.204)	153.020.477
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.052.054.853)	(64.502.690)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.703.523.618)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		50.000.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(657.244.157)	(2.378.473.253)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.093.500.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		244.522	53.698
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.093.744.522	53.698

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	20.535.700.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(148.800.002)	(18.661.781.212)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(148.800.002)	1.873.918.788
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		287.700.363	(504.500.767)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		979.933.550	916.253.049
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	1.267.633.913	411.752.282

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Coma 18 là công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ Xây Dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 22 ngày 03/08/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của công ty được đặt tại Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 22 là 315.399.470.000 đồng.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2023 là: 61 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 61 người).

Công ty con được hợp nhất

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Kinh Đô

+ Địa chỉ: Số 349 phố Vũ Tông Phan, Phường Khương Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

+ Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty mẹ: 60%.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp; Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán); Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Do Công ty hoạt động kinh doanh trên nhiều lĩnh vực nên chu kỳ sản xuất kinh doanh không thể xác định được.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

+ Chi nhánh sàn giao dịch bất động sản:

Địa chỉ: Km 10 đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

+ Chi nhánh xây lắp, công nghiệp và Giao thông:

Địa chỉ: Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

+ Chi nhánh Thanh Oai:

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Thanh Oai, Km3 QL21B, xã Bích Hòa, Huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

+ Chi nhánh thương mại và Xây dựng:

Địa chỉ: Số 38 Nguyễn Chánh (đường Phùng Hưng mới), Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này.

Báo cáo tài chính của công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất: Các số dư trong nội bộ Công ty, các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị được đầu tư.

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà Công ty có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

hội sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh. Ảnh hưởng được xem là đáng kể khi tỷ lệ quyền biểu quyết trên 20% và dưới 50% tại đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó sẽ được điều chỉnh theo thay đổi phần sở hữu của Công ty tại công ty liên kết sau khi mua theo giá trị tài sản thuần. Lợi thế thương mại phát sinh từ đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, không được phân bổ hàng năm mà chỉ thực hiện đánh giá xem khoản lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

b) 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.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính hợp nhất.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. 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 gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 45	07 – 45
- Máy móc, thiết bị	06 – 10	06 – 10
- Phương tiện vận tải	08 – 09	08 – 09
- Thiết bị văn phòng	05	05
- Giá trị thương hiệu	10	10

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và các quy định khác về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư....

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

19. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.238.009.459	842.244.099
Tiền gửi ngân hàng	29.624.454	137.689.451
Cộng	1.267.633.913	979.933.550

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào đơn vị khác

Đối tượng	30/06/2023		01/01/2023	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Comare	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
Cộng		1.000.000.000		1.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư		1.000.000.000		1.000.000.000
Giá trị thuần		-		-

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	20.017.385.733	20.141.155.174
Công ty Cổ phần phát triển Công nghiệp	2.811.460.588	2.812.766.399
Tổng Công ty Xây dựng công nghiệp VN	3.452.129.000	3.452.129.000
Công ty TNHH phát triển Bắc Việt	1.371.000.000	1.371.000.000
Các đối tượng khác	12.382.796.145	12.505.259.775
b) Dài hạn	-	-
Cộng	20.017.385.733	20.141.155.174

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	62.051.488.397	62.077.891.977
VP tư vấn & chuyển giao công nghệ XD	391.879.000	391.879.000
Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Thịnh An	218.000.000	218.000.000
Công ty CP thép Tường Minh	438.500.000	438.500.000
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ECO	37.801.848.000	37.801.848.000
Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát	20.283.729.147	20.283.729.147
Các đối tượng khác	2.917.532.250	2.943.935.830
b) Dài hạn	-	-
Cộng	62.051.488.397	62.077.891.977

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.1.

5. Phải thu khác

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	431.820.841.133	488.367.711.649
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.308.622.125	12.308.622.125
Tạm ứng	25.489.048.213	25.091.704.777
Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (Ông Hữu)	9.342.968.444	9.342.968.444
Phải thu Ông Lê Xuân Sơn (*)	93.500.000.000	93.500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Potential Fund (**)	218.500.000.000	218.500.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Vitec (***)	78.000.000.000	128.000.000.000
Phải thu khác	1.680.202.351	1.624.416.303
b) Dài hạn	-	-
Cộng	431.820.841.133	488.367.711.649

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Không có.

- (*) Phải thu Ông Lê Xuân Sơn là khoản thanh toán để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Qui Nhơn theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần ngày 12/03/2018 nhưng không tiếp tục thực hiện và tiến hành thanh lý theo biên bản thanh lý ngày 02/05/2019.
- (**) Phải thu Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Potential Fund là khoản hợp tác đầu tư thực hiện dự án theo hợp đồng Hợp tác đầu tư số 0206/2022/HĐHT/KINHDO-POTENTIAL ngày 02/06/2022.
- (***) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Vitec là khoản tiền góp vốn hợp tác thực hiện dự án đầu tư theo Hợp đồng góp vốn số 289/2022/HĐGV/VIDEC-COMA18 ngày 28/09/2022. Theo Biên bản làm việc được các bên hợp tác thống nhất thì khoản tiền đã góp vốn hợp tác thực hiện dự án đầu tư theo Hợp đồng góp vốn số 289/2022/HĐGV/VIDEC-COMA18 ngày 28/09/2022 được giảm 50 tỷ đồng và khoản góp vốn hợp tác còn lại là 78 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Nợ Xấu

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (Ông Hữu)	9.342.968.444	6.540.077.911	9.342.968.444	4.671.484.222
Tổng Công ty Xây dựng công nghiệp VN (CT Thái Nguyên)	3.452.129.000	2.416.490.300	3.452.129.000	1.726.064.500
Các đối tượng khác	20.427.611.801	10.026.041.641	15.334.000.905	5.369.384.253
Cộng	33.222.709.245	18.982.609.852	28.129.098.349	11.766.932.975

7. Hàng tồn kho

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	30.991.174.383	-	31.079.013.538	-
Hàng hóa bất động sản	15.279.542.387	-	15.279.542.387	-
Cộng	46.270.716.770	-	46.358.555.925	-

Đơn vị tính: VND

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch - Hòa Bình	3.812.169.942	3.812.169.942	3.812.169.942	3.812.169.942
- Dự án Khu công nghiệp Kim Thành - Hải Dương	65.653.152.873	65.653.152.873	8.266.722.234	8.266.722.234
Cộng	69.465.322.815	69.465.322.815	12.078.892.176	12.078.892.176

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình					
Số dư đầu năm (01/01/2023)	114.033.405.645	1.356.519.010	5.670.385.953	303.649.955	121.363.960.563
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	2.799.552.727	-	2.799.552.727
- Thanh lý nhượng bán	-	-	2.799.552.727	-	2.799.552.727
Số dư cuối kỳ (30/06/2023)	114.033.405.645	1.356.519.010	2.870.833.226	303.649.955	118.564.407.836
Giá trị đã hao mòn					
Số dư đầu năm (01/01/2023)	12.943.768.321	1.177.981.774	3.698.909.416	303.649.955	18.124.309.466
Số tăng trong kỳ	1.728.322.530	65.278.808	144.484.735	-	1.938.086.073
Số giảm trong kỳ	-	-	1.707.631.083	-	1.707.631.083
- Thanh lý nhượng bán	-	-	1.707.631.083	-	1.707.631.083
Số dư cuối kỳ (30/06/2023)	14.672.090.851	1.243.260.582	2.135.763.068	303.649.955	18.354.764.456
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình					
Tại ngày đầu năm (01/01/2023)	101.089.637.324	178.537.236	1.971.476.537	-	103.239.651.097
Tại ngày cuối kỳ (30/06/2023)	99.361.314.794	113.258.428	735.070.158	-	100.209.643.380

*** Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 2.410.956.013 đồng.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 91.134.120.285 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND
Tài sản vô hình khác	
<i>Nguyên giá tài sản cố định vô hình</i>	
Số dư đầu năm (01/01/2023)	675.000.000
Số tăng trong kỳ	-
Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ (30/06/2023)	675.000.000
<i>Giá trị đã hao mòn</i>	
Số dư đầu năm (01/01/2023)	675.000.000
Khấu hao trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ (30/06/2023)	675.000.000
Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình	
Tại ngày đầu năm (01/01/2023)	-
Tại ngày cuối kỳ (30/06/2023)	-
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 675.000.000 đồng.	
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 đồng.	

11. Chi phí trả trước

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	406.013.204	-
Chi phí tiền thuê đất còn phân bổ	406.013.204	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	406.013.204	-

12. Thuế hoãn lại phải trả

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	29.702.023	25.677.830
Cộng	29.702.023	25.677.830

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2023		Trong kỳ		Đơn vị tính: VND 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
a) Vay ngắn hạn	178.401.678.074	178.401.678.074	98.800.002	148.800.002	178.451.678.074	178.451.678.074
Vay ngắn hạn	50.081.686.122	50.081.686.122	-	50.000.000	50.131.686.122	50.131.686.122
Công ty Cổ phần Tập đoàn Videc (a1)	123.795.411	123.795.411	-	-	123.795.411	123.795.411
Vay cá nhân và đối tượng khác (a2)	49.957.890.711	49.957.890.711	-	50.000.000	50.007.890.711	50.007.890.711
Vay dài hạn đến hạn trả	128.319.991.952	128.319.991.952	98.800.002	98.800.002	128.319.991.952	128.319.991.952
Ngân hàng TMCP Đại chúng - Chi nhánh Thăng Long (b1)	124.772.784.833	124.772.784.833	-	-	124.772.784.833	124.772.784.833
Tổng công ty Cơ khí Xây dựng (b2)	3.349.607.119	3.349.607.119	-	-	3.349.607.119	3.349.607.119
Ngân hàng TMCP An Bình - chi nhánh Hà Nội (b3)	197.600.000	197.600.000	98.800.002	98.800.002	197.600.000	197.600.000
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	98.799.986	98.799.986	-	98.800.002	197.599.988	197.599.988
Vay dài hạn	98.799.986	98.799.986	-	98.800.002	197.599.988	197.599.988
Ngân hàng TMCP An Bình - chi nhánh Hà Nội (b3)	98.799.986	98.799.986	-	98.800.002	197.599.988	197.599.988
Cộng	178.500.478.060	178.500.478.060	98.800.002	247.600.004	178.649.278.062	178.649.278.062

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(a1) Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Videc theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng 10/2022/COMA18-VIDEC ngày 25/10/2022, số tiền vay: 22.440.000 VND, lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Mục đích vay: để mua bảo hiểm thiệt hại vật chất xe ô tô Mercedes E300, BKS 30E.861.12. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 6.157.411 VND.

- Hợp đồng 11/2022/COMA18-VIDEC ngày 22/11/2022, số tiền vay: 117.638.000 VND, lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Mục đích vay: tổ chức phiên họp Đại hội cổ đông bất thường năm 2022. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 117.638.000 VND.

(a2) Vay cá nhân và đối tượng khác theo các hợp đồng vay vốn nhằm bổ sung vốn lưu động, lãi suất từ 0% đến 10%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng tín chấp.

(b1) Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng - Chi nhánh Thăng Long (Tên cũ là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long) theo Hợp đồng tín dụng số 20/HĐTD-DH/180609/PVFCTL-COMA18 ngày 18/06/2009 và các phụ lục bổ sung, hạn mức cấp tín dụng là 275.000.000.000 VND theo phụ lục hợp đồng tín dụng số 20/ĐTD-DH/180609/PVFCTL-COMA18/PC03 ngày 17/05/2012. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán một phần tiền sử dụng đất; Thanh toán các chi phí thuộc tổng mức đầu tư dự án Tòa nhà cao cấp Westa – Văn Mẫu - Hà Đông; Thanh toán lãi vay theo Hợp đồng này trong thời gian ân hạn. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2009 là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 225685, mã số quản lý: CQ-1244 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/07/2009; Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn số 08/HĐTCSP/180609/PVFCTL-COMA18 ngày 18/06/2009 và các phụ lục là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ vốn vay, vốn huy động từ các nguồn khác và vốn tự có thuộc dự án đầu tư Xây dựng Tòa nhà Cao cấp WESTA – Văn Mẫu -Hà Đông – Hà Nội; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC/28032012/PVFCTL-Coma 18 ngày 28/03/2012 là Giá trị Hợp đồng chuyển giao hạ tầng lô đất tại VP6 dự án khu dịch vụ Tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội (Hợp đồng số 36/HUD-SGDBĐS ngày 08/02/2010 giữa Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty Cổ phần Coma 18) và thỏa thuận quản lý nguồn thu số 01/TTQLNT/28032012/PVFCTL-COMA18 ngày 28/03/2012. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2023 là 124.772.784.833 VND (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 124.772.784.833 VND và đã quá hạn thanh toán là 124.772.784.833 VND).

(b2) Vay Tổng công ty Cơ khí Xây dựng theo Hợp đồng (về việc nhận nợ vốn vay kiêm kế hoạch trả nợ) số 48/HĐNV/COMA-COMA18 ngày 14/03/2016, thời hạn vay không quá 21 tháng, lãi suất: được tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty Cơ khí và Xây dựng vay vốn tại thời điểm tính lãi. Mục đích sử dụng tiền vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023 là 3.349.607.119 VND (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 3.349.607.119 VND và đã quá hạn thanh toán là 3.349.607.119 VND).

(b3) Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay từng lần số 892/2019/HĐCV.II.16 ngày 12/12/2019, số tiền vay là 988.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản được hình thành từ vốn vay theo hợp đồng thế chấp tài sản số 891/2019/HĐTC/II.16 ngày 12/12/2019. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2023 là 296.399.986 (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 197.600.000 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	157.221.669.432	157.221.669.432	129.612.932.214	129.612.932.214
Công ty TNHH một thành viên XD&TM Lê Nguyễn	1.176.653.936	1.176.653.936	1.176.653.936	1.176.653.936
Tổng Công ty 36	75.389.883.653	75.389.883.653	76.572.448.653	76.572.448.653
Công ty TNHH Tùng Phương	31.905.567.000	31.905.567.000	10.482.066.000	10.482.066.000
Công ty Cổ phần đầu tư FIDEL	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH SX TM Việt Phát	1.781.623.871	1.781.623.871	1.781.623.871	1.781.623.871
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	1.631.452.235	1.631.452.235	1.631.452.235	1.631.452.235
Công ty TNHH HAWEE Cơ điện	3.182.228.886	3.182.228.886	3.182.228.886	3.182.228.886
Tổng công ty Cơ khí Xây dựng - Phụ phí	3.383.309.842	3.383.309.842	3.383.309.842	3.383.309.842
Công ty Đầu tư Xây dựng và XNK Việt Nam	1.061.709.000	1.061.709.000	1.061.709.000	1.061.709.000
Công ty CP xây dựng VIDECON	8.345.490.468	8.345.490.468	-	-
Các đối tượng khác	17.363.750.541	17.363.750.541	18.341.439.791	18.341.439.791
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	157.221.669.432	157.221.669.432	129.612.932.214	129.612.932.214

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

15. Người mua trả tiền trước

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	10.019.192.294	54.440.395.374
Tổng công ty Cơ khí Xây dựng - CT TT Hội nghị quốc gia	1.122.405.509	1.122.405.509
Tổng Công ty cơ khí xây dựng - CT: Formosa	2.266.469.565	2.266.469.565
Công ty CP phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	903.636.364	903.636.364
Công ty cổ phần Tập đoàn VIDECON	2.557.971.123	46.841.910.458
Các đối tượng khác	3.168.709.733	3.305.973.478
b) Dài hạn	-	-
Cộng	10.019.192.294	54.440.395.374

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	30/06/2023
a) Phải nộp	18.345.786.294	3.513.514.727	598.978.568	21.260.322.453
Thuế giá trị gia tăng	4.903.324.381	2.398.903.972	412.000.000	6.890.228.353
Thuế thu nhập cá nhân	260.678.707	1.321.756	5.958.142	256.042.321
Thuế đất, tiền thuê đất	581.068.896	-	150.000.000	431.068.896
Thuế khác	12.600.714.310	1.113.288.999	31.020.426	13.682.982.883
b) Phải thu	8.072.746.779	-	4.309.772	8.077.056.551
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.072.746.779	-	-	8.072.746.779
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	4.309.772	4.309.772

17. Chi phí phải trả

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	156.006.778.840	155.961.946.056
Chi phí lãi vay	150.456.395.866	150.401.333.782
Trích trước chi phí công trình	5.550.382.974	5.550.382.974
Chi phí phải trả khác	-	10.229.300
b) Dài hạn	-	-
Cộng	156.006.778.840	155.961.946.056

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

18. Phải trả khác

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	29.558.882.064	29.702.947.250
Kinh phí công đoàn	497.324.145	485.839.913
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN, BHTNBNN	345.499.037	627.912.097
Cổ tức phải trả	456.327.071	456.327.071
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	410.200.000	410.200.000
Lãi chậm nộp bảo hiểm	2.244.743.600	2.227.501.099
Phí bảo trì dự án Westa	7.132.348.215	7.212.842.215
Phải trả về cổ phần hóa	5.465.441.297	5.465.441.297
Công ty CP COMA ĐTPT Khu đô thị Công Nghiệp UID	2.906.534.803	2.906.534.803
Công ty cổ phần đô thị và thương mại Trảng An	1.000.000.000	1.000.000.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	9.100.463.896	8.910.348.755
b) Dài hạn	-	-
Cộng	29.558.882.064	29.702.947.250

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không có.

d) Phải trả khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.1.

19. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	200.454.545	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	200.454.545	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	200.454.545	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản
Số dư đầu năm trước (01/01/2022)	315.399.470.000	7.584.000.000	2.562.992.494	(288.375.292.449)	6.140.670.429
Lãi/ (lỗ) trong kỳ				(5.946.157.338)	
Giảm khác					(261.305.385)
Số dư cuối kỳ trước (30/06/2022)	315.399.470.000	7.584.000.000	2.562.992.494	(294.321.449.787)	5.879.365.044
Số dư đầu năm nay (01/01/2023)	315.399.470.000	7.584.000.000	299.402.809	(294.941.031.370)	5.618.059.918
Lãi/ (lỗ) trong kỳ				5.025.574.933	
Giảm khác					(261.305.126)
Số dư cuối kỳ này (30/06/2023)	315.399.470.000	7.584.000.000	299.402.809	(289.915.456.437)	5.356.754.792

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2023	(%)	01/01/2023	(%)
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	-	0,00%	181.000.000.000	57,39%
Ông Nguyễn Văn Đạt	76.200.000.000	24,16%	-	0,00%
Bà Trần Thị Liên	76.726.000.000	24,33%	-	0,00%
Vốn góp của các cổ đông khác	162.473.470.000	51,51%	134.399.470.000	42,61%
Cộng	315.399.470.000	100%	315.399.470.000	100%

c) Vốn góp của chủ sở hữu

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	315.399.470.000	315.399.470.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	315.399.470.000	315.399.470.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.539.947	31.539.947
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu phổ thông	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu phổ thông	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	14.934.644.545
Doanh thu thi công xây dựng	33.663.432.705	11.363.101.157
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	10.427.306.324	1.460.317.176
Cộng	44.090.739.029	27.758.062.878

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	8.712.826.364
Giá vốn thi công xây dựng	27.423.384.516	9.659.914.412
Giá vốn khác	1.839.241.372	4.699.108.304
Cộng	29.262.625.888	23.071.849.080

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	244.522	53.698
Cộng	244.522	53.698

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí lãi vay, lãi chậm thanh toán	1.107.116.937	2.003.619.550
Cộng	1.107.116.937	2.003.619.550

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
a) Chi phí bán hàng	-	-
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.800.095.673	8.039.889.091
Chi phí lương CBCNV	1.958.936.003	2.362.123.877
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	78.481.315	453.780.134
Chi phí khấu hao TSCĐ	148.144.457	249.560.362
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	7.215.676.877	3.177.208.477
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	53.887.956	298.483.896
Chi phí khác	1.344.969.065	1.498.732.345

c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: Không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	1.578.356	-
Thu phí dịch vụ, phí gửi xe tại chung cư Westa	1.346.853.375	1.376.053.157
Thu nhập từ cho thuê kho bãi, mặt bằng	5.681.753.395	5.146.297.273
Cộng	7.030.185.126	6.522.350.430

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phạt phạm hành chính, chậm nộp thuế	238.949.006	1.375.935.981
Tiền thuê đất tại cụm công nghiệp Thanh Oai	2.007.272.728	3.338.737.606
Chi phí cho thuê kho bãi, mặt bằng	2.508.276.338	2.232.344.287
Chi phí khác	180.646.955	223.372.603
Cộng	4.935.145.027	7.170.390.477

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.016.185.152	(6.011.444.772)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(5.049.641.561)	501.537.431
- Các khoản điều chỉnh tăng	7.521.267.701	6.723.355.612
- Các khoản điều chỉnh giảm	12.570.909.262	6.221.818.181
Tổng thu nhập chịu thuế	(33.456.409)	(5.509.907.341)
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.025.574.933	(5.946.157.338)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.025.574.933	(5.946.157.338)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	31.539.947	31.539.947
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	159	(189)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	159	(189)

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.481.315	453.780.134
Chi phí nhân công	3.144.478.828	3.433.352.003
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.676.780.947	1.601.930.168
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.101.590.175	10.146.359.950
Chi phí khác bằng tiền	65.560.645.942	4.611.568.317
Cộng	98.561.977.207	20.246.990.572

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Trong kỳ, Công ty đã phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, như sau:

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chuyển tiền cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	-	218.500.000.000
Cộng	-	218.500.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng như sau:

Họ tên	Chức danh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc			
Ông Lê Văn Biên	Chủ tịch HĐQT - Đến ngày 05/12/2022	-	60.000.000
Ông Nguyễn Văn Tĩnh	Phó Tổng Giám đốc - Đến ngày 13/06/2022	-	81.116.000
Ông Bùi Quang Đông	Thành viên HĐQT - Đến ngày 01/08/2023 và Tổng Giám đốc - Đến ngày 01/08/2023	132.708.000	132.666.000
Ông Lê Quang Hải	Thành viên HĐQT - Đến ngày 05/12/2022 và Chủ tịch HĐQT từ ngày 05/12/2022	60.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022 và Tổng Giám đốc - Từ ngày 01/08/2023	42.000.000	-
Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022	42.000.000	-
Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022	42.000.000	-
Thù lao của thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng ban	24.000.000	18.000.000
Bà Lê Thị Vân Anh	Thành viên - Đến ngày 02/12/2022	-	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Thành viên	18.000.000	12.000.000
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	18.000.000	-
Bà Đông Thị Bắc	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	18.000.000	-
Bà Lê Thị Ngát	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	18.000.000	-
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác			
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	127.942.800	124.158.000
Bà Đào Thanh Hiền	Kế toán trưởng - Đến ngày 01/07/2022	-	114.051.614
Ông Nguyễn Tiến Dương	Kế toán trưởng Từ ngày 22/07/2022	116.018.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023, Công ty không phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan.

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty còn số dư công nợ với bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Giá trị khoản phải thu/(phải trả) 30/06/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	Công ty mẹ đến ngày 16/02/2023	Phải trả	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	595.429.602	449.602
Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát	Cùng đại diện pháp luật với Công ty mẹ đến ngày 16/02/2023	Trả trước chi phí thi công, xây dựng	20.283.729.147	20.283.729.147

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính hợp nhất nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau: Kinh doanh bất động sản, xây dựng, dịch vụ và khác. Thông tin báo cáo theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh như sau:

Kỳ này	Xây dựng	Dịch vụ và khác	Cộng
- Doanh thu thuần và thu nhập khác	33.663.432.705	17.457.735.972	51.121.168.677
- Chi phí trực tiếp	27.423.384.516	7.881.503.336	35.304.887.852
- Các chi phí phân bổ	7.111.893.239	3.688.202.434	10.800.095.673
- Lợi nhuận trước thuế	(871.845.050)	5.888.030.202	5.016.185.152
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	4.024.193	4.024.193
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(871.845.050)	5.884.006.009	5.012.160.959

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị sổ sách	Dự phòng	Giá trị sổ sách	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.267.633.913	-	979.933.550	-
Phải thu khách hàng	20.017.385.733	7.452.873.892	20.141.155.174	3.785.996.180
Trả trước cho người bán	62.051.488.397	392.083.015	62.077.891.977	235.249.809
Đầu tư tài chính dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu khác	431.820.841.133	11.137.652.945	488.367.711.649	7.745.686.986
Cộng	516.157.349.176	19.982.609.852	572.566.692.350	12.766.932.975

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	30/06/2023	01/01/2023
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	157.221.669.432	129.612.932.214
Người mua trả tiền trước	10.019.192.294	54.440.395.374
Vay và nợ thuê tài chính	178.500.478.060	178.649.278.062
Chi phí phải trả	156.006.778.840	155.961.946.056
Các khoản phải trả khác	52.005.095.146	48.987.109.945
Cộng	553.753.213.772	567.651.661.651

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem Thuyết minh V.9 và V.13). Tại thời điểm 30/06/2023, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	553.654.413.786	98.799.986	553.753.213.772
Phải trả người bán	157.221.669.432	-	157.221.669.432
Người mua trả tiền trước	10.019.192.294	-	10.019.192.294
Vay và nợ thuê tài chính	178.401.678.074	98.799.986	178.500.478.060
Chi phí phải trả	156.006.778.840	-	156.006.778.840
Các khoản phải trả khác	52.005.095.146	-	52.005.095.146
Số đầu năm	567.454.061.663	197.599.988	567.651.661.651
Phải trả người bán	129.612.932.214	-	129.612.932.214
Người mua trả tiền trước	54.440.395.374	-	54.440.395.374
Vay và nợ thuê tài chính	178.451.678.074	197.599.988	178.649.278.062
Chi phí phải trả	155.961.946.056	-	155.961.946.056
Các khoản phải trả khác	48.987.109.945	-	48.987.109.945

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 thì số lỗ lũy kế đến ngày 30/06/2023 là 289.915.456.437 đồng, gần hết vốn đầu tư của chủ sở hữu. Nội dung này gây ra sự nghi ngờ về tính phù hợp của việc giả định về hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 vẫn được lập trên cơ sở công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục do theo kế hoạch và mục tiêu kinh doanh của công ty trong thời gian tới là hiệu quả và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các kế hoạch kinh doanh đã đề ra, công ty sẽ dần tháo gỡ các khó khăn về tài chính, có lãi và Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương



Nguyễn Trọng Hiền