

Số/No: 335/LIZEN-PL&KSNB

TPHCM, ngày 29 tháng 08 năm 2023  
HCMC, 29<sup>th</sup> Aug 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY  
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK  
TP.HCM

DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE STATE SECURITIES COMMISSION 'S  
PORTAL AND HO CHI MINH STOCK  
EXCHANGE 'S PORTAL

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước /The State Securities Commission  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM/ Hochiminh Stock Exchange

-Tên tổ chức/ organization name: CÔNG TY CP LIZEN

-Mã chứng khoán / securities symbol: LCG

-Địa chỉ trụ sở chính / address: 24a, Phan Đăng Lưu, P6, Quận Bình Thạnh, TPHCM

-Điện thoại / telephone: 028.39411375

-Fax: 028.39411376

-Người thực hiện công bố thông tin / submitted by: Lê Thị Phương Nam

Chức vụ / position: Người được ủy quyền công bố thông tin

-Loại thông tin công bố: ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Information disclosure type : ☒ periodic ☐ irregular ☐ 24h ☐ on demand

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty CP LIZEN công bố Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2023 và giải trình biến động kết quả SXKD 6 tháng năm 2023 (đã soát xét) so với cùng kỳ năm trước.

**Content of information disclosure**

LIZEN discloses the audited financial reports of semi-year of 2023 and presents variation (YoY) of business result of 6 months of 2023.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2023 tại đường dẫn:

<https://lizen.vn/vi/document-category/thong-bao-co-dong>.

This information was disclosed on Company 's Portal on date 29/08/2023, available at:

<https://lizen.vn/vi/document-category/thong-bao-co-dong>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

NGƯỜI ĐƯỢC UQ CBTT

Person authorized to disclose information



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
Lê Thị Phương Nam

**CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 336 /LIZEN-TCKT

V/v: Giải trình biến động qđ SXKD bán niên năm 2023

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

**Kính gửi: - UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM**

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ BCTC riêng quý 2 năm 2023 và BCTC hợp nhất quý 2 năm 2023 đã kiểm toán.

Công ty cổ phần LIZEN (LIZEN)

Mã số doanh nghiệp 0302310209

Địa chỉ: 24A Phan Đăng Lưu phường 6, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

Mã chứng khoán: LCG.

Công ty giải trình cụ thể về kết quả sản xuất kinh doanh bán niên năm 2023 như sau:

**1. Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2023:**

Báo cáo kết quả kinh doanh riêng bán niên năm 2023: Doanh thu bán niên năm 2023 đạt 690,9 tỷ đồng tăng 87% và lợi nhuận sau thuế đạt 38,4 tỷ đồng giảm 71% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận bán niên năm 2023 giảm so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chủ yếu do cùng kỳ năm 2022 Công ty ghi nhận doanh thu tài chính tăng đến từ hoạt động chuyển nhượng vốn góp tại công ty thành viên.

**2. Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2023:**

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất bán niên năm 2023: Doanh thu hợp nhất đạt 719,7 tỷ đồng tăng 23% và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 30,5 tỷ đồng giảm 77% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất bán niên năm 2023 giảm so với cùng kỳ năm 2022 nguyên nhân chính đến từ hoạt động chuyển nhượng vốn tại công ty thành viên trong năm 2022 như đã nêu ở trên.

Trân trọng kính chào!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT (báo cáo)
- Lưu VP; P.TCKT

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Cao Ngọc Phương*



## **Công ty Cổ phần LIZEN**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần LIZEN

## MỤC LỤC

|                                                            | Trang   |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Thông tin chung                                            | 1       |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                              | 2       |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ   | 3 - 4   |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                 | 5 - 7   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 8       |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 9 - 10  |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ        | 11 - 54 |



# Công ty Cổ phần LIZEN

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần LIZEN ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302310209 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 6 năm 2006 và GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 ngày 22 tháng 3 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là LCG theo Quyết định số 112/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 17 tháng 10 năm 2008.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ xây dựng; mua bán vật liệu xây dựng; phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Số 24A, Đường Phan Đăng Lưu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                       |                                 |                                     |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Ông Bùi Dương Hùng    | Chủ tịch                        |                                     |
| Ông Tăng Quốc Thuộc   | Phó Chủ tịch                    |                                     |
| Ông Budiman Satrio    | Thành viên HĐQT                 |                                     |
| Sudono Liem           | không điều hành, độc lập        |                                     |
| Ông Phan Ngọc Hiếu    | Thành viên HĐQT                 |                                     |
|                       | không điều hành, độc lập        |                                     |
| Ông Dương Kim Ngọc    | Thành viên HĐQT                 | bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023   |
|                       | không điều hành, độc lập        |                                     |
| Ông Nguyễn Minh Khang | Thành viên HĐQT                 | miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023 |
|                       | không điều hành, độc lập        |                                     |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa  | Thành viên HĐQT không điều hành |                                     |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Minh Khang | Trưởng ban |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa  | Thành viên |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Cao Ngọc Phương  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Phi Ngọc Anh     | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Lê Thị Phương Nam | Phó Tổng Giám đốc |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Cao Ngọc Phương.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần LIZEN

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần LIZEN ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:   
  
Cao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



Số tham chiếu: 11657466/67468455/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần LIZEN**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần LIZEN ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 hợp nhất 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 kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Nguyễn Quốc Hoàng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2787-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>4.170.331.801.957</b> | <b>3.869.585.657.302</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>33.237.473.081</b>    | <b>100.866.753.630</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 27.217.473.081           | 31.996.753.630            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 6.020.000.000            | 68.870.000.000            |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>223.905.103.109</b>   | <b>24.375.842.809</b>     |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 223.905.103.109          | 24.375.842.809            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>2.613.148.436.729</b> | <b>2.420.668.997.318</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 1.967.871.965.536        | 1.852.640.100.322         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 354.381.857.859          | 258.117.775.691           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 70.727.385.693           | 62.971.418.391            |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 341.771.150.629          | 368.103.367.438           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 6, 7, 9     | (121.603.922.988)        | (121.163.664.524)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>1.140.676.386.596</b> | <b>1.183.591.699.927</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.140.676.386.596        | 1.183.591.699.927         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>159.364.402.442</b>   | <b>140.082.363.618</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 14          | 4.421.913.156            | 127.208.712               |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 152.000.259.107          | 137.015.924.727           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 2.942.230.179            | 2.939.230.179             |

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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                             | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>           |             | <b>1.109.187.879.078</b> | <b>1.178.258.169.179</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>    |             | <b>42.827.698.399</b>    | <b>38.459.454.948</b>     |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác            | 9           | 42.827.698.399           | 38.459.454.948            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>          |             | <b>345.907.951.235</b>   | <b>270.583.913.275</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình         | 11          | 138.132.861.065          | 165.439.125.041           |
| 222        | Nguyên giá                          |             | 515.779.714.483          | 506.787.520.483           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế              |             | (377.646.853.418)        | (341.348.395.442)         |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính   | 12          | 207.775.090.170          | 105.094.756.618           |
| 225        | Nguyên giá                          |             | 284.831.510.352          | 168.766.939.973           |
| 226        | Giá trị hao mòn lũy kế              |             | (77.056.420.182)         | (63.672.183.355)          |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình          |             | -                        | 50.031.616                |
| 228        | Nguyên giá                          |             | 10.254.240.000           | 10.254.240.000            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế              |             | (10.254.240.000)         | (10.204.208.384)          |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b> |             | <b>76.420.054.880</b>    | <b>76.496.376.547</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang  | 13          | 76.420.054.880           | 76.496.376.547            |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>15</b>   | <b>595.868.790.000</b>   | <b>759.655.946.682</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết      | 15.1        | 96.810.000.000           | 250.597.156.682           |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 15.2        | 485.558.790.000          | 485.558.790.000           |
| 255        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn  | 15.3        | 13.500.000.000           | 23.500.000.000            |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>      |             | <b>48.163.384.564</b>    | <b>33.062.477.727</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn        | 14          | 15.110.988.018           | 258.176.215               |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại   | 30.3        | 27.825.253.355           | 26.839.636.107            |
| 269        | 3. Lợi thế thương mại               | 16          | 5.227.143.191            | 5.964.665.405             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>            |             | <b>5.279.519.681.035</b> | <b>5.047.843.826.481</b>  |



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

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                    | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        |             | <b>2.807.910.911.611</b> | <b>2.464.836.049.593</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        |             | <b>2.601.993.722.960</b> | <b>2.280.442.537.100</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 17          | 613.036.566.433          | 584.836.131.359           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 18          | 636.239.480.494          | 388.088.879.051           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 19          | 113.712.772.615          | 99.750.014.180            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 14.924.696.668           | 11.992.483.855            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 20          | 484.377.670.530          | 631.902.550.155           |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 21          | 139.451.704.097          | 153.454.043.591           |
| 320        | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 22          | 539.527.828.698          | 358.373.692.603           |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 3.16        | 60.723.003.425           | 52.044.742.306            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        |             | <b>205.917.188.651</b>   | <b>184.393.512.493</b>    |
| 331        | 1. Phải trả người bán dài hạn                                | 17          | 63.620.392.925           | 89.414.653.881            |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                                     | 21          | 4.404.063.929            | 21.451.965.866            |
| 338        | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 22          | 137.650.111.797          | 73.284.272.746            |
| 342        | 4. Dự phòng phải trả dài hạn                                 |             | 242.620.000              | 242.620.000               |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>2.471.608.769.424</b> | <b>2.583.007.776.888</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     |             | <b>2.471.608.769.424</b> | <b>2.583.007.776.888</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                               | 23.1        | 1.916.411.700.000        | 1.916.411.700.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     |             | 1.916.411.700.000        | 1.916.411.700.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 23.1        | 93.686.603.494           | 93.686.603.494            |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                                              | 23.1        | (18.771.380.000)         | (18.771.380.000)          |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 23.1        | 119.204.302.363          | 119.204.302.363           |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 23.1        | 314.989.009.852          | 426.809.791.886           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 284.432.380.227          | 234.775.069.501           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 30.556.629.625           | 192.034.722.385           |
| 429        | 6. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát                   | 23.1        | 46.088.533.715           | 45.666.759.145            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>5.279.519.681.035</b> | <b>5.047.843.826.481</b>  |

Đỗ Văn Hường  
Người lập

Nguyễn Văn Việt  
Kế toán trưởng

Giao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                      | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ            | 24.1        | 719.718.410.892                                                     | 583.313.446.040                                                     |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                       | 25          | (631.064.252.679)                                                   | (507.824.887.843)                                                   |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ              |             | 88.654.158.213                                                      | 75.488.558.197                                                      |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                              | 24.2        | 5.469.287.355                                                       | 177.026.500.228                                                     |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                                          | 26          | (24.744.038.435)                                                    | (42.064.771.125)                                                    |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                                     |             | (22.457.842.983)                                                    | (42.041.781.708)                                                    |
| 24    | 6. Phần lãi từ công ty liên kết                               |             | -                                                                   | -                                                                   |
| 26    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 27          | (32.360.370.696)                                                    | (39.056.256.616)                                                    |
| 30    | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                    |             | 37.019.036.437                                                      | 171.394.030.684                                                     |
| 31    | 9. Thu nhập khác                                              | 28          | 5.059.336.026                                                       | 1.983.213.903                                                       |
| 32    | 10. Chi phí khác                                              | 28          | (1.275.219.677)                                                     | (5.995.914.266)                                                     |
| 40    | 11. Lợi nhuận (lỗ) khác                                       | 28          | 3.784.116.349                                                       | (4.012.700.363)                                                     |
| 50    | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                         |             | 40.803.152.786                                                      | 167.381.330.321                                                     |
| 51    | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 30.1        | (10.837.458.979)                                                    | (32.559.980.716)                                                    |
| 52    | 14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại                     | 30.3        | 985.617.248                                                         | (3.206.837.493)                                                     |
| 60    | 15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN                             |             | 30.951.311.055                                                      | 131.614.512.112                                                     |
| 61    | 16. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ           |             | 30.556.629.625                                                      | 132.280.140.277                                                     |
| 62    | 17. Lợi nhuận thuần (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 394.681.430                                                         | (665.628.165)                                                       |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                   | 23.4        | 153                                                                 | 642                                                                 |
| 71    | 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                 | 23.4        | 153                                                                 | 642                                                                 |

Đỗ Văn Hường  
Người lập

Nguyễn Văn Việt  
Kế toán trưởng

Cao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                             | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                                                            |                                                            |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                             |             | <b>40.803.152.786</b>                                      | <b>167.381.330.321</b>                                     |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                     |             |                                                            |                                                            |
| 02        | Khấu hao và hao mòn                                                                  |             | 50.470.248.633                                             | 54.983.961.141                                             |
| 03        | Dự phòng                                                                             |             | 440.258.464                                                | 2.478.694.570                                              |
| 04        | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 1.542.152.000                                              | -                                                          |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (4.725.770.673)                                            | (178.647.801.604)                                          |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                                      | 26          | 22.457.842.983                                             | 42.041.781.708                                             |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>110.987.884.193</b>                                     | <b>88.237.966.136</b>                                      |
| 09        | Tăng các khoản phải thu                                                              |             | (259.344.970.625)                                          | (182.972.069.323)                                          |
| 10        | Giảm (tăng) hàng tồn kho                                                             |             | 42.915.313.331                                             | (246.937.685.328)                                          |
| 11        | Tăng (giảm) các khoản phải trả                                                       |             | 78.353.362.396                                             | (309.039.406.390)                                          |
| 12        | Tăng chi phí trả trước                                                               |             | (19.147.516.247)                                           | (710.544.704)                                              |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                                  |             | (22.168.558.642)                                           | (42.034.876.684)                                           |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    | 19          | (1.340.839.474)                                            | (118.059.286.047)                                          |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                               |             | (923.475.000)                                              | (665.221.993)                                              |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                        |             | <b>(70.668.800.068)</b>                                    | <b>(812.181.124.333)</b>                                   |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                                                            |                                                            |
| 21        | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                                        |             | (836.794.000)                                              | (50.105.071)                                               |
| 22        | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                                     |             | -                                                          | 990.000.000                                                |
| 23        | Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn                                          |             | (431.855.967.302)                                          | (140.000.000.000)                                          |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng có kỳ hạn                                      |             | 300.350.000.000                                            | 386.000.000.000                                            |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              |             | -                                                          | (200.000.000)                                              |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                          |             | 136.543.640.000                                            | 370.682.326.000                                            |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                  |             | 3.102.501.696                                              | 1.877.243.984                                              |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     |             | <b>7.303.380.394</b>                                       | <b>619.299.464.913</b>                                     |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                                  | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 31    | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b><br>Vốn góp của cổ đông không kiểm soát |             | -                                                          | 1.371.000.000                                              |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                                                        | 22          | 483.779.072.364                                            | 619.851.531.190                                            |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay                                                                       | 22          | (331.544.044.901)                                          | (390.000.765.024)                                          |
| 35    | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                            | 22          | (30.121.341.518)                                           | (17.324.472.775)                                           |
| 36    | Tiền chi trả cổ tức                                                                       | 23.2        | (126.377.546.820)                                          | -                                                          |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính                                |             | (4.263.860.875)                                            | 213.897.293.391                                            |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ                                        |             | (67.629.280.549)                                           | 21.015.633.971                                             |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                           |             | 100.866.753.630                                            | 256.136.123.821                                            |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                          | 4           | 33.237.473.081                                             | 277.151.757.792                                            |

  
Đỗ Văn Hường  
Người lập

  
Nguyễn Văn Việt  
Kế toán trưởng

  
Cao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

# 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần LIZEN ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302310209 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 6 năm 2006 và GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 ngày 22 tháng 3 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là LCG theo Quyết định số 112/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 17 tháng 10 năm 2008.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cung cấp dịch vụ xây dựng; mua bán vật liệu xây dựng; phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Số 24A, Đường Phan Đăng Lưu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 570 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 391 người).

## Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 7 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7), trong đó:

| Tên công ty con                                         | Lĩnh vực kinh doanh                       | Tình trạng hoạt động | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết   |                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                                         |                                           |                      | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%) | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%) |
| (1) Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN                | Cung cấp dịch vụ xây dựng                 | Đang hoạt động       | 95                           | 95                            |
| (2) Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12              | Đầu tư và phát triển khu dân cư           | Đang hoạt động       | 80                           | 80                            |
| (3) Công ty Cổ phần Đầu tư Tiềm ích LICOGI 16           | Cung cấp dịch vụ tiện ích                 | Đang hoạt động       | 75                           | 75                            |
| (4) Công ty Cổ phần Licons Việt Nam                     | Cung cấp dịch vụ xây dựng                 | Đang hoạt động       | 80                           | 80                            |
| (5) Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16 | Đầu tư và phát triển các dự án năng lượng | Đang hoạt động       | 97                           | 97                            |
| (6) Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN                  | Bất động sản                              | Đang hoạt động       | 95                           | 95                            |
| (7) Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc              | Sản xuất điện mặt trời                    | Đang hoạt động       | 98                           | 98                            |

Ngoài ra, Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1.



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là hình thức kế toán trên máy vi tính.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

*Hàng hóa bất động sản/Các bất động sản đang xây dựng dở dang*

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

- |                                      |                                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ    | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền                                              |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình. |

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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



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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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



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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 25 – 48 năm |
| Máy móc và thiết bị      | 4 – 8 năm   |
| Phương tiện vận tải      | 6 – 10 năm  |
| Thiết bị văn phòng       | 3 – 7 năm   |
| Phần mềm máy tính        | 8 năm       |

#### 3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Chi phí khai thác nguyên vật liệu; và
- ▶ Công cụ, dụng cụ

#### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.



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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, thì Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



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

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

#### 3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

#### 3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

#### 3.15 *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

- ▶ Quỹ đầu tư phát triển

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

- ▶ Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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



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

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

#### 3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm 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 số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

##### *Doanh thu bán điện*

Doanh thu bán điện được ghi nhận hàng tháng ngay sau khi sản lượng điện sản xuất phát lên lưới điện quốc gia có xác nhận của Công ty Mua bán điện.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

##### *Tiền lãi*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Cổ tức*

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



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

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

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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



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

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

#### 3.19 Thuế

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

#### 3.21 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Nhóm Công ty có ba (3) bộ phận hoạt động kinh doanh chủ yếu là hoạt động bất động sản, cung cấp dịch vụ xây dựng và bán điện. Nhóm Công ty chỉ hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                       | VND                         |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Tiền mặt                              | 1.145.003.235               | 986.427.722                  |
| Tiền gửi ngân hàng                    | 24.434.469.846              | 29.372.325.908               |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)  | 6.020.000.000               | 68.870.000.000               |
| Tiền gửi tại tài khoản phong tỏa (**) | 1.638.000.000               | 1.638.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>33.237.473.081</b>       | <b>100.866.753.630</b>       |

(\*) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 5,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,8%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho hiệu suất của dự án Điện Mặt trời Vạn Ninh trong vòng 5 năm kể từ ngày 7 tháng 7 năm 2021.

(\*\*) Đây là khoản tiền gửi tại tài khoản phong tỏa được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1).



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

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN**

Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 4,7% đến 7,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,6%/năm đến 6,2%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một phần tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với tổng giá trị là 8.375.842.809 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                   | VND                         |                              |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Phải thu từ các bên khác                          | 1.609.774.306.589           | 1.494.426.611.525            |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn IPC                      | 186.363.952.205             | 184.726.627.291              |
| Ban quản lý dự án 7                               | 168.149.579.455             | -                            |
| BRE Singapore Pte. Ltd.                           | 140.195.748.000             | 141.737.900.000              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG                      | 96.661.093.445              | 109.161.722.787              |
| Công ty Đầu tư và Xây dựng Aus Sài Gòn            | 90.981.419.603              | 90.981.419.603               |
| Bà Lưu Thị Bình Dân                               | 82.522.000.000              | 82.522.000.000               |
| Công ty TNHH Thương mại Minh Tâm                  | 65.454.575.690              | 68.454.575.690               |
| Các khách hàng khác                               | 779.445.938.191             | 816.842.366.154              |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 358.097.658.947             | 358.213.488.797              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>1.967.871.965.536</b>    | <b>1.852.640.100.322</b>     |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                | (100.561.546.187)           | (100.561.546.187)            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                              | <b>1.867.310.419.349</b>    | <b>1.752.078.554.135</b>     |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một phần các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 22.1).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

|                                   | VND                                                                 |                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| Số đầu kỳ                         | 100.561.546.187                                                     | 90.605.675.348                                                      |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ | -                                                                   | 712.720.808                                                         |
| Số cuối kỳ                        | 100.561.546.187                                                     | 91.318.396.156                                                      |

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                          | VND                         |                              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                          | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Các bên khác                                             | 353.995.712.547             | 257.731.630.379              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và<br>Thương mại Quốc Tế | 89.727.910.053              | 75.435.935.370               |
| Công ty Cổ phần THĐ15                                    | 30.373.136.678              | 34.467.970.176               |
| Khác                                                     | 233.894.665.816             | 147.827.724.833              |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 31)                        | 386.145.312                 | 386.145.312                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>354.381.857.859</b>      | <b>258.117.775.691</b>       |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn                | (3.928.698.251)             | (3.488.439.787)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                     | <b>350.453.159.608</b>      | <b>254.629.335.904</b>       |

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn:

|                                   | VND                                                                 |                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| Số đầu kỳ                         | 3.488.439.787                                                       | 210.000.000                                                         |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ | 440.258.464                                                         | 1.320.955.822                                                       |
| Số cuối kỳ                        | 3.928.698.251                                                       | 1.530.955.822                                                       |



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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|                                   | VND                         |                              |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 24.100.000.000              | 23.700.000.000               |
| Các bên khác                      | 46.627.385.693              | 39.271.418.391               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>70.727.385.693</b>       | <b>62.971.418.391</b>        |

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

| Bên vay                                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Kỳ hạn trả gốc              | Hình thức<br>Lãi suất<br>đảm bảo<br>(%/năm) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|
|                                                 | VND                         |                             |                                             |
| <b>Bên liên quan</b>                            |                             |                             |                                             |
| Ông Trần Duy Doanh                              | 24.100.000.000              | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | 0 Tín chấp                                  |
| <b>Các bên khác</b>                             |                             |                             |                                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và<br>Xây dựng VINA2     | 33.000.000.000              | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | 5 Tín chấp                                  |
| Công ty Năng Lượng Tái Tạo<br>LICOGI 16 Gia Lai | 8.155.967.302               | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | 8,5 Tín chấp                                |
| Công ty Cổ phần LICOGI 16.1                     | 3.136.418.391               | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | 0 Tín chấp                                  |
| Công ty Cổ phần Nước Sài Gòn<br>Cần Thơ         | 2.335.000.000               | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | 8 Tín chấp                                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>46.627.385.693</b>       |                             |                                             |

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

|                                                                                                            | VND                         |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                                            | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                            | <b>341.771.150.629</b>      | <b>368.103.367.438</b>       |
| Tạm ứng cho nhân viên (*)                                                                                  | 274.589.066.323             | 336.725.931.789              |
| Phải thu lãi cho vay                                                                                       | 13.132.234.832              | 10.449.476.437               |
| Ký quỹ thực hiện hợp đồng                                                                                  | 1.062.534.000               | 1.349.048.375                |
| Khác                                                                                                       | 52.987.315.474              | 19.578.910.837               |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                             | <b>42.827.698.399</b>       | <b>38.459.454.948</b>        |
| Ký quỹ thực hiện hợp đồng                                                                                  | 42.821.876.969              | 38.459.454.948               |
| Khác                                                                                                       | 5.821.430                   | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                           | <b>384.598.849.028</b>      | <b>406.562.822.386</b>       |
| Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi                                                                    | (17.113.678.550)            | (17.113.678.550)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                                                       | <b>367.485.170.478</b>      | <b>389.449.143.836</b>       |
| Trong đó:                                                                                                  |                             |                              |
| Các bên khác                                                                                               | 365.855.298.738             | 387.819.272.096              |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)                                                                      | 1.629.871.740               | 1.629.871.740                |
| (*) Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên để tham gia thực hiện các dự án bất động sản và các dự án xây dựng. |                             |                              |

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi:

|                                  | VND                                                                 |                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| Số đầu kỳ                        | 17.113.678.550                                                      | 17.284.430.446                                                      |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | -                                                                   | (654.278.557)                                                       |
| Số cuối kỳ                       | 17.113.678.550                                                      | 16.630.151.889                                                      |



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

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                             | VND                         |                              |
|---------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                             | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Các công trình xây dựng dở dang (*)         | 936.767.079.875             | 951.110.822.647              |
| Các bất động sản đang xây dựng dở dang (**) | 131.827.362.130             | 191.091.543.819              |
| Vật tư xây dựng                             | 40.921.120.192              | 40.390.672.059               |
| Hàng hóa bất động sản                       | 30.197.737.428              | 698.491.402                  |
| Công cụ, dụng cụ                            | 917.771.788                 | 300.170.000                  |
| Khác                                        | 45.315.183                  | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>1.140.676.386.596</b>    | <b>1.183.591.699.927</b>     |

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

|                              | VND                         |                              |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                              | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn | 208.074.681.302             | 206.687.409.272              |
| Cao tốc QL45 - Nghi Sơn      | 158.506.634.646             | 123.482.027.603              |
| Cao tốc Vân Đồn - Tiên Yên   | 120.749.246.407             | 124.317.133.067              |
| Điện gió Chợ Long            | 46.956.362.578              | 37.627.621.908               |
| Cao tốc Hữu Nghị             | 35.109.518.082              | 35.498.603.074               |
| Sông Hậu – Đức Hòa           | 33.868.799.215              | 33.942.149.082               |
| Chung cư Hiệp Thành          | 31.141.689.545              | 31.141.689.545               |
| Sân bay Long Thành           | 27.010.039.190              | 16.529.865.889               |
| Dự án Đồi Hòn Rơm            | -                           | 27.299.279.390               |
| Các công trình khác          | 275.350.108.910             | 314.585.043.817              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>936.767.079.875</b>      | <b>951.110.822.647</b>       |

(\*\*) Chi tiết các bất động sản đang xây dựng dở dang được trình bày như sau:

|                         | VND                         |                              |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Khu dân cư Long Tân (i) | 92.203.182.940              | 140.406.472.523              |
| Khu dân cư Bảo Lộc      | 38.658.331.657              | 48.318.842.785               |
| Khu dân cư Hiệp Thành   | 965.847.533                 | 2.366.228.511                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>131.827.362.130</b>      | <b>191.091.543.819</b>       |

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Khu dân cư Long Tân, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1).

# Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                                            | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tổng cộng       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                                            |                             |                        |                        |                       | VND             |
| <b>Nguyên giá:</b>                                         |                             |                        |                        |                       |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                              | 14.868.976.452              | 352.525.226.898        | 135.532.547.295        | 3.860.769.838         | 506.787.520.483 |
| Mua trong kỳ                                               | -                           | 738.550.000            | 65.244.000             | 33.000.000            | 836.794.000     |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính                                | -                           | -                      | 8.155.400.000          | -                     | 8.155.400.000   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                               | 14.868.976.452              | 353.263.776.898        | 143.753.191.295        | 3.893.769.838         | 515.779.714.483 |
| <b>Trong đó:</b>                                           |                             |                        |                        |                       |                 |
| Đã khấu hao hết                                            | -                           | 36.675.592.129         | 45.499.718.493         | 2.274.000.973         | 84.449.311.595  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                            |                             |                        |                        |                       |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                              | 1.772.617.137               | 239.566.312.178        | 97.238.174.446         | 2.771.291.681         | 341.348.395.442 |
| Khấu hao trong kỳ                                          | 378.743.532                 | 20.984.888.469         | 6.733.353.715          | 46.072.260            | 28.143.057.976  |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính                                | -                           | -                      | 8.155.400.000          | -                     | 8.155.400.000   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                               | 2.151.360.669               | 260.551.200.647        | 112.126.928.161        | 2.817.363.941         | 377.646.853.418 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                    |                             |                        |                        |                       |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                              | 13.096.359.315              | 112.958.914.720        | 38.294.372.849         | 1.089.478.157         | 165.439.125.041 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                               | 12.717.615.783              | 92.712.576.251         | 31.626.263.134         | 1.076.405.897         | 138.132.861.065 |
| <b>Trong đó:</b>                                           |                             |                        |                        |                       |                 |
| Tài sản sử dụng để thế chấp<br>(Thuyết minh số 22.1, 22.2) | -                           | 28.853.038.442         | 10.015.314.051         | -                     | 38.868.352.493  |



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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

VND

Máy móc và thiết bị

**Nguyên giá:**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 168.766.939.973        |
| Thuê mới trong kỳ             | 124.219.970.379        |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính   | (8.155.400.000)        |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023  | <u>284.831.510.352</u> |

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 63.672.183.355        |
| Khấu hao trong kỳ             | 21.539.636.827        |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính   | (8.155.400.000)       |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023  | <u>77.056.420.182</u> |

**Giá trị còn lại:**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | <u>105.094.756.618</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023  | <u>207.775.090.170</u> |

Công ty thuê máy móc thiết bị hiện đang được sử dụng trong hoạt động xây dựng. Theo hợp đồng thuê tài chính, Nhóm Công ty có thể mua lại máy móc thiết bị tại cuối thời hạn thuê. Các cam kết liên quan các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong Thuyết minh số 22.5.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

VND

|                                | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Trường Cao đẳng nghề LICOGI    | 73.693.179.703               | 73.693.179.703               |
| Nhà máy điện mặt trời Chư Ngọc | <u>2.726.875.177</u>         | <u>2.803.196.844</u>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b><u>76.420.054.880</u></b> | <b><u>76.496.376.547</u></b> |

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

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                   | VND                         |                              |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| <b>Ngắn hạn</b>                   | <b>4.421.913.156</b>        | <b>127.208.712</b>           |
| Chi phí bảo lãnh                  | 4.330.884.230               | -                            |
| Khác                              | 91.028.926                  | 127.208.712                  |
| <b>Dài hạn</b>                    | <b>15.110.988.018</b>       | <b>258.176.215</b>           |
| Chi phí khai thác nguyên vật liệu | 14.452.784.662              | -                            |
| Khác                              | 658.203.356                 | 258.176.215                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>19.532.901.174</b>       | <b>385.384.927</b>           |

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                          | VND                         |                              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                          | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Đầu tư vào công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 15.1)     | 96.810.000.000              | 250.597.156.682              |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác<br>(Thuyết minh số 15.2)  | 485.558.790.000             | 485.558.790.000              |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn<br>(Thuyết minh số 15.3) | 13.500.000.000              | 23.500.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>595.868.790.000</b>      | <b>759.655.946.682</b>       |



## Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

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

#### 15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

| Tên công ty                                             | Tình trạng hoạt động | Lĩnh vực kinh doanh                | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                                | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |                                |
|---------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|                                                         |                      |                                    | Giá trị ghi sổ VND       | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) | Giá trị ghi sổ VND        | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) |
| Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn - Hữu Nghi (i) | Đang hoạt động       | Đầu tư và phát triển hạ tầng       | 89.250.000.000           | 32,34                          | 215.000.000.000           | 35,83                          |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị | Đang hoạt động       | Khai thác, xử lý và cung cấp nước  | 7.560.000.000            | 45,00                          | 7.560.000.000             | 45,00                          |
| Công ty Cổ phần Điện lực LICOGL 16 (ii)                 | Đang hoạt động       | Thi công lắp đặt các hệ thống điện | -                        | -                              | 28.037.156.682            | 30,56                          |
| Công ty TNHH Nhiên Liệu Sinh Học Phương Đông            | Đang hoạt động       | Sản xuất hóa chất                  | -                        | 22,00                          | -                         | 22,00                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        |                      |                                    | <b>96.810.000.000</b>    |                                | <b>250.597.156.682</b>    |                                |

(i) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2023, Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn - Hữu Nghi hoàn trả vốn góp bằng tiền cho Nhóm Công ty với giá trị là 125.750.000.000 VND do giảm vốn điều lệ theo GCNDKKD điều chỉnh lần thứ 9 ngày 5 tháng 4 năm 2023.

(ii) Vào ngày 10 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty hoàn tất việc chuyển nhượng 100% cổ phần tại Công ty Cổ phần Điện lực LICOGL 16 cho đối tác doanh nghiệp với tổng phí chuyển nhượng là 27.293.640.000 VND. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ với tổng giá trị là 743.516.682 VND (Thuyết minh số 26).

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

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

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

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Chi tiết giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

VND

**Giá trị đầu tư:**

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 367.458.733.758         |
| Hoàn trả vốn góp              | (125.750.000.000)       |
| Thanh lý trong kỳ             | <u>(21.390.000.000)</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023  | <u>220.318.733.758</u>  |

**Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:**

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | (116.861.577.076)        |
| Thanh lý trong kỳ             | <u>(6.647.156.682)</u>   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023  | <u>(123.508.733.758)</u> |

**Giá trị còn lại:**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | <u>250.597.156.682</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023  | <u>96.810.000.000</u>  |



## Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

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

#### 15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết về khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác như sau:

| Tên công ty                               | Tình trạng hoạt động | Lĩnh vực kinh doanh          | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                                | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |                                |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|                                           |                      |                              | Giá gốc đầu tư VND       | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) | Giá gốc đầu tư VND        | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) |
| Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn  | Đang hoạt động       | Đầu tư và phát triển hạ tầng | 378.447.030.000          | 19,500                         | 378.447.030.000           | 19,500                         |
| Công ty Cổ phần BOO Nhà máy nước Phú Ninh | Đang hoạt động       | Khai thác và xử lý nước      | 59.611.760.000           | 12,004                         | 59.611.760.000            | 12,004                         |
| Công ty Cổ phần BOT 38                    | Đang hoạt động       | Đầu tư và phát triển hạ tầng | 47.500.000.000           | 19,000                         | 47.500.000.000            | 19,000                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          |                      |                              | <b>485.558.790.000</b>   |                                | <b>485.558.790.000</b>    |                                |

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư nói trên chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 do chưa thu thập đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

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

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

**15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                        | Số cuối năm           |                       | Số đầu năm            |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 11.600.000.000        | 11.600.000.000        | 21.600.000.000        | 21.600.000.000        |
| Trái phiếu (ii)        | 1.900.000.000         | 1.900.000.000         | 1.900.000.000         | 1.900.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>13.500.000.000</b> | <b>13.500.000.000</b> | <b>23.500.000.000</b> | <b>23.500.000.000</b> |

- (i) Đây là khoản tiền gửi bằng VND tại một ngân hàng thương mại có kỳ hạn mười sáu (16) tháng và hưởng lãi suất 5,00%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ mười tám (18) đến hai mươi hai (22) tháng và hưởng lãi suất từ 5,00% tới 6,20%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1).

- (ii) Đây là các khoản trái phiếu tại một ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc là mười (10) năm và hưởng lãi suất tại 6,90%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6,90%/năm).

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                                                           | VND            |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                                        | <b>Giá trị</b> |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 14.750.444.258 |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                           |                |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                             | 8.785.778.853  |
| Phân bổ trong kỳ                                          | 737.522.214    |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                              | 9.523.301.067  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                   |                |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022                             | 5.964.665.405  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                              | 5.227.143.191  |



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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                        | VND                         |                              |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>613.036.566.433</b>      | <b>584.836.131.359</b>       |
| Các bên khác                           | 613.036.566.433             | 468.841.465.707              |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn IPC           | 35.770.047.681              | 35.770.047.681               |
| Công ty Cổ phần Licogi 16.2            | 20.601.155.440              | 20.601.155.440               |
| Công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long     | 15.634.722.423              | 15.634.722.423               |
| Khác                                   | 541.030.640.889             | 396.835.540.163              |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 31)      | -                           | 115.994.665.652              |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>63.620.392.925</b>       | <b>89.414.653.881</b>        |
| Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16 (*) | 63.620.392.925              | 89.414.653.881               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>676.656.959.358</b>      | <b>674.250.785.240</b>       |

(\*) Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16 không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày 10 tháng 5 năm 2023 (Thuyết minh số 15.2).

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                       | VND                         |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
| Các bên khác                          | 635.277.735.094             | 386.401.133.651              |
| Ban Quản lý Dự án 7                   | 270.531.192.400             | -                            |
| Ban Quản lý Dự án 6                   | 107.820.357.423             | -                            |
| Công ty Cổ phần LICOGI 13             | 39.502.802.006              | 39.502.802.006               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SGC          | 35.732.656.652              | 46.233.285.994               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 18 | 25.321.513.202              | 31.250.600.000               |
| Ban Quản lý Dự án 2                   | 8.503.285.263               | 46.987.123.925               |
| Khác                                  | 147.865.928.148             | 222.427.321.726              |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 31)     | 961.745.400                 | 1.687.745.400                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>636.239.480.494</b>      | <b>388.088.879.051</b>       |

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

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                               | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 | Tăng trong kỳ         | Giảm trong kỳ           | VND<br>Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Phải thu</b>               |                              |                       |                         |                                    |
| Thuế GTGT                     | 137.015.924.727              | 51.435.839.920        | (36.451.505.540)        | 152.000.259.107                    |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp | 2.939.230.179                | -                     | -                       | 2.939.230.179                      |
| Khác                          | -                            | 3.000.000             | -                       | 3.000.000                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>139.955.154.906</b>       | <b>51.438.839.920</b> | <b>(36.451.505.540)</b> | <b>154.942.489.286</b>             |
| <b>Phải trả</b>               |                              |                       |                         |                                    |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp | 89.018.457.330               | 10.837.458.979        | (1.340.839.474)         | 98.515.076.835                     |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân      | 4.265.569.134                | 9.037.723.952         | (2.863.085.547)         | 10.440.207.539                     |
| Thuế GTGT                     | -                            | 45.558.911.884        | (44.776.509.704)        | 782.402.180                        |
| Khác                          | 6.465.987.716                | 5.785.728.987         | (8.276.630.642)         | 3.975.086.061                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>99.750.014.180</b>        | <b>71.219.823.802</b> | <b>(57.257.065.367)</b> | <b>113.712.772.615</b>             |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                             | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Trích trước chi phí xây dựng các công trình | 471.689.114.702             | 615.185.455.796                     |
| Lương tháng 13                              | 7.378.622.792               | 11.223.718.391                      |
| Lãi vay                                     | 1.116.669.400               | 827.385.059                         |
| Khác                                        | 4.193.263.636               | 4.665.990.909                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>484.377.670.530</b>      | <b>631.902.550.155</b>              |

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                       | <b>139.451.704.097</b>      | <b>153.454.043.591</b>              |
| Phạt thuế                             | 44.615.617.189              | 44.615.617.189                      |
| Thu hộ                                | 38.051.434.594              | 38.161.434.594                      |
| Hoa hồng môi giới                     | 16.742.772.968              | 16.742.772.968                      |
| Nhận tạm ứng                          | 9.354.457.282               | 9.720.195.423                       |
| Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư       | 6.600.000.000               | 6.600.000.000                       |
| Chi phí lãi vay                       | 6.218.280.678               | 4.862.215.273                       |
| Thủ lao HĐQT (Thuyết minh số 31)      | 4.886.957.995               | 4.726.757.995                       |
| Đặt cọc chuyển nhượng vốn             | -                           | 16.500.000.000                      |
| Khác                                  | 12.982.183.391              | 11.525.050.149                      |
| <b>Dài hạn</b>                        | <b>4.404.063.929</b>        | <b>21.451.965.866</b>               |
| Chi phí lãi vay                       | 3.481.063.929               | 5.313.125.866                       |
| Nhận ký quỹ                           | 923.000.000                 | 603.000.000                         |
| Nhận tạm ứng (Thuyết minh số 31)      | -                           | 15.535.840.000                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>143.855.768.026</b>      | <b>174.906.009.457</b>              |
| <b>Trong đó:</b>                      |                             |                                     |
| Các bên khác                          | 100.917.375.437             | 116.481.976.868                     |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 42.938.392.589              | 58.424.032.589                      |



# Công ty Cổ phần LIZEN

B09-DN/HN

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

## 22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

|                       | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 | Vay trong kỳ           | Thuê tài chính<br>tăng trong kỳ | Trả vay trong kỳ         | Trả nợ thuê tài<br>chính trong kỳ | Phân loại lại           | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|                       |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         | VND                         |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   | <b>358.373.692.603</b>       | <b>483.779.072.364</b> | -                               | <b>(331.044.044.901)</b> | <b>(30.121.341.518)</b>           | <b>58.540.450.150</b>   | <b>539.527.828.698</b>      |
| Vay ngân hàng         |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| (Thuyết minh số 22.1) | 293.647.981.299              | 459.223.072.364        | -                               | (321.089.834.699)        | -                                 | -                       | 431.781.218.964             |
| Vay từ các bên khác   |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| (Thuyết minh số 22.4) | 11.033.927.375               | 24.556.000.000         | -                               | (3.500.000.000)          | -                                 | -                       | 32.089.927.375              |
| Vay bên liên quan     |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| (Thuyết minh số 22.3) | 5.520.471.271                | -                      | -                               | -                        | -                                 | -                       | 5.520.471.271               |
| Vay dài hạn ngắn      |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| hàng đến hạn trả      |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| (Thuyết minh số 22.2) | 10.325.616.672               | -                      | -                               | (6.454.210.202)          | -                                 | 1.186.602.738           | 5.058.009.208               |
| Nợ thuê tài chính dài |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| hạn đến hạn trả       |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| (Thuyết minh số 22.5) | 37.845.695.986               | -                      | -                               | -                        | (30.121.341.518)                  | 57.353.847.412          | 65.078.201.880              |
| <b>Vay dài hạn</b>    | <b>73.284.272.746</b>        | <b>-</b>               | <b>123.406.289.201</b>          | <b>(500.000.000)</b>     | <b>-</b>                          | <b>(58.540.450.150)</b> | <b>137.650.111.797</b>      |
| Vay các bên khác      |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| (Thuyết minh số 22.4) | 8.790.000.000                | -                      | -                               | (500.000.000)            | -                                 | -                       | 8.290.000.000               |
| Vay ngân hàng         |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| (Thuyết minh số 22.2) | 3.103.643.852                | -                      | -                               | -                        | -                                 | (1.186.602.738)         | 1.917.041.114               |
| Nợ thuê tài chính     |                              |                        |                                 |                          |                                   |                         |                             |
| (Thuyết minh số 22.5) | 61.390.628.894               | -                      | 123.406.289.201                 | -                        | -                                 | (57.353.847.412)        | 127.443.070.683             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>431.657.965.349</b>       | <b>483.779.072.364</b> | <b>123.406.289.201</b>          | <b>(331.544.044.901)</b> | <b>(30.121.341.518)</b>           | <b>-</b>                | <b>677.177.940.495</b>      |

## Công ty Cổ phần LIZEN

B09-DN/HN

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

### 22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 22.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

| Ngân hàng                                                                 | Ngày 30 tháng 6 năm 2023<br>(VND) | Kỳ hạn trả gốc                                           | Mục đích vay         | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo<br>(Thuyết minh số 4, 5, 6, 10, 11, 15.3)                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn               | 268.283.092.593                   | Từ ngày 5 tháng 7 năm 2023 đến ngày 10 tháng 12 năm 2023 | Tài trợ vốn lưu động | 8,50 - 8,70         | (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Khu dân cư Nhơn Trạch 27ha;                                                                                                                     |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh | 160.799.486.556                   | Từ ngày 4 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 3 năm 2024  | Tài trợ vốn lưu động | 8,20 - 10,50        | (ii) Tiền gửi tại tài khoản phong tỏa với giá trị 1.638.000.000 VND<br>(i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Khu dân cư Nhơn Trạch 50ha và một phần dự án Khu dân cư Nhơn Trạch 27ha; |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng                         | 2.347.000.479                     | Ngày 31 tháng 12 năm 2023                                | Tài trợ vốn lưu động | 7,90 - 8,14         | (ii) Tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 19.975.842.809 VND<br>(iii) Quyền đối nợ phát sinh từ một số Hợp đồng cung cấp dịch vụ xây dựng                                                                                                                                |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội            | 351.639.336                       | Ngày 10 tháng 3 năm 2024                                 | Tài trợ vốn lưu động | 14,45               | Tài sản cố định hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>431.781.218.964</b>            |                                                          |                      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |



Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn ngân hàng

| Ngân hàng                                                                 | Ngày 30 tháng 6 năm 2023<br>(VND) | Kỳ hạn trả gốc                                            | Mục đích vay        | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo<br>(Thuyết minh số 11) |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh | 6.975.050.322                     | Từ ngày 26 tháng 7 năm 2023 đến ngày 26 tháng 11 năm 2025 | Mua tài sản cố định | 10,00 – 11,05       | Tài sản hình thành từ vốn vay            |
| Trong đó:                                                                 |                                   |                                                           |                     |                     |                                          |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                                   | 5.058.009.208                     |                                                           |                     |                     |                                          |
| Vay dài hạn                                                               | 1.917.041.114                     |                                                           |                     |                     |                                          |

22.3 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

| Bên cho vay                                   | Ngày 30 tháng 6 năm 2023<br>(VND) | Kỳ hạn trả gốc                       | Mục đích vay                                    | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần BOT 38<br>(Thuyết minh số 31) | 5.520.471.271                     | Ngày kết thúc giai đoạn đầu tư dự án | Tài trợ công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1A | 0                   | Tín chấp          |

Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.4 Vay từ bên khác

| Bên cho vay                                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023<br>(VND) | Kỳ hạn trả gốc                                              | Mục đích vay         | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức<br>đảm bảo |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                 |                                      |                                                             |                      |                     |                      |
| Các cá nhân                                         | 16.989.927.375                       | Từ ngày 30 tháng 6 năm 2023<br>đến ngày 27 tháng 6 năm 2024 | Tài trợ vốn lưu động | 0 - 12,75           | Tín chấp             |
| Công ty TNHH Đầu tư Thủy Nguyên Xanh                | 15.100.000.000                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2023                                   | Tài trợ vốn lưu động | 3,20                | Tín chấp             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>32.089.927.375</b>                |                                                             |                      |                     |                      |
| <b>Vay dài hạn</b>                                  |                                      |                                                             |                      |                     |                      |
| Công ty TNHH Đầu tư Thủy Nguyên Xanh                | 8.290.000.000                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2024                                   | Tài trợ vốn lưu động | 5,50 - 6,00         | Tín chấp             |
| Trong đó:<br>Vay dài hạn đến hạn trả<br>Vay dài hạn | -<br>8.290.000.000                   |                                                             |                      |                     |                      |



## Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

### 22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 22.5 Nợ thuế tài chính

Nhóm Công ty hiện đang thuế máy móc và thiết bị theo hợp đồng thuế tài chính từ các công ty cho thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuế tài chính được trình bày như sau:

|                                   | Ngày 30 tháng 6 năm 2023                        |                                  |                                    | Ngày 31 tháng 12 năm 2022                       |                                |                                  |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                                   | Tổng khoản<br>thanh toán<br>tiền thuế tối thiểu | Lãi thuế<br>tài chính            | Nợ gốc                             | Tổng khoản<br>thanh toán<br>tiền thuế tối thiểu | Lãi thuế<br>tài chính          | Nợ gốc                           |
| <b>Nợ thuế tài chính ngắn hạn</b> |                                                 |                                  |                                    |                                                 |                                |                                  |
| Từ 1 năm trở xuống                | 78.696.514.385<br>78.696.514.385                | 13.618.312.505<br>13.618.312.505 | 65.078.201.880<br>65.078.201.880   | 43.452.516.874<br>43.452.516.874                | 5.606.820.888<br>5.606.820.888 | 37.845.695.986<br>37.845.695.986 |
| <b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>  |                                                 |                                  |                                    |                                                 |                                |                                  |
| Từ 1 đến 5 năm                    | 141.117.184.701<br>141.117.184.701              | 13.674.114.018<br>13.674.114.018 | 127.443.070.683<br>127.443.070.683 | 66.612.943.616<br>66.612.943.616                | 5.222.314.722<br>5.222.314.722 | 61.390.628.894<br>61.390.628.894 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>219.813.699.086</b>                          | <b>27.292.426.523</b>            | <b>192.521.272.563</b>             | <b>110.065.460.490</b>                          | <b>10.829.135.610</b>          | <b>99.236.324.880</b>            |

VND

## Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

|                                                                   | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ     | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế chưa<br>phân phối | Lợi ích của các<br>cổ đông<br>không kiểm soát | VND               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b> |                   |                         |                  |                          |                                         |                                               |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12<br>năm 2021                                  | 1.744.048.240.000 | 93.686.603.494          | (18.771.380.000) | 119.204.302.363          | 390.668.835.632                         | 59.780.274.640                                | 2.388.616.876.129 |
| Lợi nhuận thuần<br>trong kỳ                                       | -                 | -                       | -                | -                        | 132.280.140.277                         | (665.628.165)                                 | 131.614.512.112   |
| Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi                                | -                 | -                       | -                | -                        | (165.278.007)                           | -                                             | (165.278.007)     |
| Điều chỉnh khác                                                   | -                 | -                       | -                | -                        | -                                       | 1.657.020.000                                 | 1.657.020.000     |
| Vào ngày 30 tháng 6<br>năm 2022                                   | 1.744.048.240.000 | 93.686.603.494          | (18.771.380.000) | 119.204.302.363          | 522.783.697.902                         | 60.771.666.475                                | 2.521.723.130.234 |

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

|                                        |                   |                |                  |                 |                   |                |                   |
|----------------------------------------|-------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12<br>năm 2022       | 1.916.411.700.000 | 93.686.603.494 | (18.771.380.000) | 119.204.302.363 | 426.809.791.886   | 45.666.759.145 | 2.583.007.776.888 |
| Lợi nhuận thuần<br>trong kỳ            | -                 | -              | -                | -               | 30.556.629.625    | 394.681.430    | 30.951.311.055    |
| Cổ tức công bố (*)                     | -                 | -              | -                | -               | (132.748.582.400) | -              | (132.748.582.400) |
| Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi (*) | -                 | -              | -                | -               | (9.601.736.119)   | -              | (9.601.736.119)   |
| Khác                                   | -                 | -              | -                | -               | (27.093.140)      | 27.093.140     | -                 |
| Vào ngày 30 tháng 6<br>năm 2023        | 1.916.411.700.000 | 93.686.603.494 | (18.771.380.000) | 119.204.302.363 | 314.989.009.852   | 46.088.533.715 | 2.471.608.769.424 |

(\*) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-LIZEN-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chi cổ tức bằng tiền và trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi với số tiền lần lượt là 132.748.582.400 VND và 9.601.736.119 VND.



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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

|                           | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b> |                                                                     |                                                                            |
| Số đầu kỳ và số cuối kỳ   | <u>1.916.411.700.000</u>                                            | <u>1.744.048.240.000</u>                                                   |
| <b>Cổ tức</b>             |                                                                     |                                                                            |
| Cổ tức đã công bố         | 132.748.582.400                                                     | -                                                                          |
| Cổ tức đã trả             | (126.377.546.820)                                                   | -                                                                          |

**23.3 Cổ phiếu**

|                                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                         | Số cổ phiếu                 | Số cổ phiếu                  |
| Cổ phiếu được phép phát hành            | 191.641.170                 | 191.641.170                  |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ |                             |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                      | 191.641.170                 | 191.641.170                  |
| Cổ phiếu quỹ                            |                             |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                      | (2.000.338)                 | (2.000.338)                  |
| Cổ phiếu đang lưu hành                  |                             |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                      | 189.640.832                 | 189.640.832                  |

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**23.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

|                                                                                                         | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022<br>(Trình bày lại) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ                                                               | 30.556.629.625                                                      | 132.280.140.277                                                                               |
| Trừ: Quỹ khen thưởng và phúc lợi (i)                                                                    | <u>(1.527.831.481)</u>                                              | <u>(10.582.411.222)</u>                                                                       |
| <b>Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ<br/>cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông<br/>của Công ty</b> | <b>29.028.798.144</b>                                               | <b>121.697.729.055</b>                                                                        |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông                                                           | <u>189.640.832</u>                                                  | <u>189.640.832</u>                                                                            |
| <b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu<br/>(VND/cổ phiếu)</b>                                      | <b>153</b>                                                          | <b>642</b>                                                                                    |

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("NQĐHĐCĐ") ngày 22 tháng 4 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo kế hoạch được phê duyệt trong NQĐHĐCĐ.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**24. DOANH THU**

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

|                                         | VND                                                        |                                                            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                         | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Doanh thu dịch vụ xây dựng              | 575.586.327.768                                            | 501.501.234.904                                            |
| Doanh thu cho thuê                      | 63.497.937.274                                             | 23.944.283.977                                             |
| Doanh thu bán hàng hóa                  | 58.753.554.202                                             | 57.867.927.159                                             |
| Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | 21.880.591.648                                             | -                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>719.718.410.892</b>                                     | <b>583.313.446.040</b>                                     |

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | VND                                                        |                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                            | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 5.469.287.355                                              | 2.819.012.972                                              |
| Lãi từ thanh lý đầu tư     | -                                                          | 174.207.187.256                                            |
| Doanh thu tài chính khác   | -                                                          | 300.000                                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>5.469.287.355</b>                                       | <b>177.026.500.228</b>                                     |



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

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                    | VND                                                        |                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                    | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Giá vốn dịch vụ xây dựng           | 505.671.294.099                                            | 461.785.249.844                                            |
| Giá vốn cho thuê                   | 53.986.750.733                                             | 20.193.577.249                                             |
| Giá vốn bán hàng hóa               | 58.614.970.433                                             | 25.846.060.750                                             |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 12.791.237.414                                             | -                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>631.064.252.679</b>                                     | <b>507.824.887.843</b>                                     |

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                     | VND                                                        |                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                     | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Chi phí lãi vay                     | 22.457.842.983                                             | 42.041.781.708                                             |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái       | 1.542.678.770                                              | -                                                          |
| Lỗ do thanh lý khoản đầu tư         | 743.516.682                                                | -                                                          |
| Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư | -                                                          | (43.297.475)                                               |
| Chi phí tài chính khác              | -                                                          | 66.286.892                                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>24.744.038.435</b>                                      | <b>42.064.771.125</b>                                      |

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                    | VND                                                        |                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                    | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Chi phí nhân viên                  | 19.475.345.835                                             | 21.288.593.921                                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài          | 3.400.170.295                                              | 3.653.111.912                                              |
| Chi phí khấu hao và hao mòn        | 950.532.266                                                | 845.077.914                                                |
| Chi phí phân bổ lợi thế thương mại | 737.522.214                                                | 3.045.796.163                                              |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 440.258.464                                                | 1.379.398.070                                              |
| Chi phí khác                       | 7.356.541.622                                              | 8.844.278.636                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>32.360.370.696</b>                                      | <b>39.056.256.616</b>                                      |

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

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                 | VND                                                        |                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| <b>Thu nhập khác</b>            | <b>5.059.336.026</b>                                       | <b>1.983.213.903</b>                                       |
| Thu nhập từ phí bảo lãnh        | 4.051.573.339                                              | 1.117.234.372                                              |
| Lãi phạt thanh toán chậm        | 215.076.027                                                | -                                                          |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định | -                                                          | 855.978.082                                                |
| Thu nhập khác                   | 792.686.660                                                | 10.001.449                                                 |
| <b>Chi phí khác</b>             | <b>(1.275.219.677)</b>                                     | <b>(5.995.914.266)</b>                                     |
| Phạt thuế                       | (589.809.049)                                              | (1.359.816.729)                                            |
| Phí bảo lãnh công trình         | (17.830.880)                                               | (975.771.471)                                              |
| Chi phí khác                    | (667.579.748)                                              | (3.660.326.066)                                            |
| <b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>      | <b>3.784.116.349</b>                                       | <b>(4.012.700.363)</b>                                     |

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                             | VND:                   |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | Năm nay                | Năm trước              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 328.757.186.762        | 387.103.670.164        |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu               | 322.551.167.354        | 319.726.137.266        |
| Chi phí nhân viên                           | 69.178.308.386         | 56.796.538.259         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định | 50.470.248.633         | 54.983.961.141         |
| Chi phí dự phòng                            | 440.258.464            | 1.379.398.070          |
| Chi phí khác bằng tiền                      | 6.313.209.707          | 3.949.191.596          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>777.710.379.306</b> | <b>823.938.896.496</b> |

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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



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

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

|                                       | VND                                                        |                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                       | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 10.837.458.979                                             | 32.559.980.716                                             |
| (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại | (985.617.248)                                              | 3.206.837.493                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>9.851.841.731</b>                                       | <b>35.766.818.209</b>                                      |

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

|                                                       | VND                                                        |                                                            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                       | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>              | <b>40.803.152.786</b>                                      | <b>167.381.330.321</b>                                     |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty | 8.160.630.557                                              | 33.476.266.064                                             |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                          |                                                            |                                                            |
| Chi phí không được trừ                                | 1.543.706.731                                              | 2.110.367.219                                              |
| Phân bổ lợi thế thương mại                            | 147.504.443                                                | 609.159.233                                                |
| Phân lỗ từ công ty liên kết                           | -                                                          | (27.233.002)                                               |
| Lỗi năm trước chuyển sang                             | -                                                          | (401.741.305)                                              |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                              | <b>9.851.841.731</b>                                       | <b>35.766.818.209</b>                                      |

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

|                                                               | Bảng cân đối kế toán hợp nhất<br>giữa niên độ |                              | Báo cáo kết quả hoạt động<br>kinh doanh hợp nhất<br>giữa niên độ       |                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2023                   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2022 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6<br>năm 2022 |
| Dự phòng phải thu<br>ngắn hạn khó đòi                         | 22.936.440.598                                | 22.848.388.905               | 88.051.693                                                             | 275.879.614                                                            |
| Dự phòng đầu tư<br>dài hạn                                    | 3.334.729.246                                 | 2.756.043.173                | 578.686.073                                                            | (3.439.579.228)                                                        |
| Chi phí phải trả                                              | 1.177.391.599                                 | 1.145.351.599                | 32.040.000                                                             | 20.594.251                                                             |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá                                         | 308.430.400                                   | -                            | 308.430.400                                                            | -                                                                      |
| Lợi nhuận chưa<br>thực hiện                                   | 19.737.512                                    | 19.737.512                   | -                                                                      | (60.821.659)                                                           |
| Trợ cấp thôi việc                                             | 48.524.000                                    | 48.524.000                   | -                                                                      | (10.864.700)                                                           |
| Khấu hao                                                      | -                                             | 21.590.918                   | (21.590.918)                                                           | (52.867.429)                                                           |
| Chênh lệch đánh giá<br>hàng tồn kho từ<br>hợp nhất kinh doanh | -                                             | -                            | -                                                                      | 60.821.658                                                             |
| <b>Tài sản thuế TNDN<br/>hoãn lại</b>                         | <b>27.825.253.355</b>                         | <b>26.839.636.107</b>        |                                                                        |                                                                        |
| <b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>                  |                                               |                              | <b>985.617.248</b>                                                     | <b>(3.206.837.493)</b>                                                 |

VND



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

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

| <i>Bên liên quan</i>                                    | <i>Mối quan hệ</i>              |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN                    | Công ty con                     |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12 ("Công ty CT12") | Công ty con                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tiện ích LICOGI 16               | Công ty con                     |
| Công ty Cổ phần Licons Việt Nam                         | Công ty con                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16     | Công ty con                     |
| Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN                      | Công ty con                     |
| Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc                  | Công ty con                     |
| Công ty TNHH Nhiên liệu Sinh học Phương Đông            | Công ty liên kết                |
| Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn - Hữu Nghị     | Công ty liên kết                |
| Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16                      | Công ty liên kết                |
| (đến ngày 10 tháng 5 năm 2023)                          |                                 |
| Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn                | Công ty được đầu tư             |
| Công ty Cổ phần BOT 38                                  | Công ty được đầu tư             |
| Công ty Cổ phần BOO Nhà máy Nước Phú Ninh               | Công ty được đầu tư             |
| Ông Bùi Dương Hùng                                      | Chủ tịch HĐQT                   |
| Ông Tăng Quốc Thuộc                                     | Phó Chủ tịch HĐQT               |
| Ông Budiman Satrio Sudono Liem                          | Thành viên HĐQT                 |
| Ông Phan Ngọc Hiếu                                      | Thành viên HĐQT                 |
| Ông Dương Kim Ngọc                                      | Thành viên HĐQT                 |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa                                    | Thành viên HĐQT                 |
| Ông Cao Ngọc Phương                                     | Tổng Giám đốc                   |
| Ông Phí Ngọc Anh                                        | Phó Tổng Giám đốc               |
| Bà Lê Thị Phương Nam                                    | Phó Tổng Giám đốc               |
| Ông Trần Duy Doanh                                      | Thành viên góp vốn Công ty CT12 |

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm:

| Bên liên quan                                     | Nội dung nghiệp vụ                                               | VND                                                                 |                                                                     |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                                                  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2022 |
| Công ty Cổ phần Điện lực<br>LICOGL 16             | Nhận cung cấp dịch<br>vụ xây dựng<br>Thu nhập từ<br>phí bảo lãnh | 50.006.922.197<br>4.051.573.339                                     | 13.452.360.841<br>-                                                 |
| Công ty CP BOT Bắc Giang -<br>Lạng Sơn - Hữu Nghị | Hoàn vốn góp                                                     | 125.750.000.000                                                     | -                                                                   |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

|                                              |                           | VND                      |                           |
|----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                                | Nội dung nghiệp vụ        | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>      |                           |                          |                           |
| Công ty Cổ phần BOO Nhà máy Nước Phú Ninh    | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 181.900.396.948          | 181.900.396.948           |
| Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn     | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 135.925.322.916          | 135.925.322.916           |
| Công ty Cổ phần BOT 38                       | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 28.293.236.718           | 28.293.236.718            |
| Công ty TNHH Nhiên liệu Sinh học Phương Đông | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 11.878.702.365           | 11.878.702.365            |
| Ông Phí Ngọc Anh                             | Chuyển nhượng vốn         | 100.000.000              | 100.000.000               |
| Công ty Cổ phần Điện lực LICOGL 16           | Phí bảo lãnh              | -                        | 115.829.850               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             |                           | <b>358.097.658.947</b>   | <b>358.213.488.797</b>    |



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

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

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

|                                              |                      | VND                      |                           |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                                | Nội dung nghiệp vụ   | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>      |                      |                          |                           |
| Công ty TNHH Nhiên liệu Sinh học Phương Đông | Mua dịch vụ xây dựng | 386.145.312              | 386.145.312               |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>          |                      |                          |                           |
| Ông Trần Duy Doanh                           | Cho vay              | 24.100.000.000           | 23.700.000.000            |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                |                      |                          |                           |
| Ông Trần Duy Doanh                           | Tạm ứng              | 1.629.871.740            | 1.629.871.740             |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>     |                      |                          |                           |
| Ông Tăng Quốc Thuộc                          | Bán đất nền          | 961.745.400              | 1.687.745.400             |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>           |                      |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16           | Mua dịch vụ xây dựng | -                        | 115.994.665.652           |
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>                |                      |                          |                           |
| Ông Trần Duy Doanh                           | Thu hộ               | 38.051.434.594           | 38.161.434.594            |
| Các cá nhân                                  | Thù lao              | 4.886.957.995            | 4.726.757.995             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             |                      | <b>42.938.392.589</b>    | <b>42.888.192.589</b>     |
| <b>Phải trả khác dài hạn</b>                 |                      |                          |                           |
| Ông Trần Duy Doanh                           | Chuyển nhượng vốn    | -                        | 15.535.840.000            |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                          |                      |                          |                           |
| Công ty Cổ phần BOT 38                       | Vay                  | 5.520.471.271            | 5.520.471.271             |

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

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

|                                                                         |              | VND                                                        |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Chức vụ                                                                 |              | Thu nhập                                                   |                                                            |
|                                                                         |              | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| <b>Thù lao HĐQT</b>                                                     |              | <b>1.110.000.000</b>                                       | <b>630.000.000</b>                                         |
| Ông Bùi Dương Hùng                                                      | Chủ tịch     | 450.000.000                                                | 150.000.000                                                |
| Ông Tăng Quốc Thuộc                                                     | Phó chủ tịch | 390.000.000                                                | 120.000.000                                                |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa                                                    | Thành viên   | 90.000.000                                                 | 90.000.000                                                 |
| Ông Phan Ngọc Hiếu                                                      | Thành viên   | 90.000.000                                                 | 90.000.000                                                 |
| Ông Budiman Satrio Sudono Liem                                          | Thành viên   | 90.000.000                                                 | 90.000.000                                                 |
| Ông Nguyễn Minh Khang<br>(từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023)            | Thành viên   | -                                                          | 90.000.000                                                 |
| <b>Ngân sách hoạt động cho HĐQT, người quản trị Công ty, ban thư ký</b> |              | <b>211.327.000</b>                                         | <b>536.627.000</b>                                         |
| <b>Lương thưởng Ban Tổng Giám đốc</b>                                   |              | <b>1.500.000.000</b>                                       | <b>1.850.000.000</b>                                       |
| Lương thưởng Tổng Giám đốc                                              |              | 600.000.000                                                | 500.000.000                                                |
| Lương thưởng các thành viên còn lại Ban Tổng Giám đốc                   |              | 900.000.000                                                | 1.350.000.000                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                        |              | <b>2.821.327.000</b>                                       | <b>3.016.627.000</b>                                       |

**32. CÁC CAM KẾT**

**32.1 Cam kết thuê hoạt động**

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  |  | VND                      |                           |
|------------------|--|--------------------------|---------------------------|
|                  |  | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|                  |  |                          |                           |
| Đến 1 năm        |  | 2.513.556.440            | 2.479.536.938             |
| Trên 1 đến 5 năm |  | 878.792.436              | 2.146.910.490             |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |  | <b>3.392.348.876</b>     | <b>4.626.447.428</b>      |

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

### 32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

#### 32.2 Cam kết thực hiện công trình xây dựng

Nhóm Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc cam kết cung cấp các dịch vụ xây dựng. Tổng giá trị cam kết theo các hợp đồng này vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 ước tính là 4.111.377.888.296 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 890.270.193.304 VND).

#### 32.3 Cam kết góp vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty có khoản cam kết liên quan đến nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc và Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16 với số tiền lần lượt là 43.106.290.000 VND và 36.990.000.000 VND.

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; mua bán vật liệu xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



# Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

## 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Nhóm Công ty như sau:

| VN/                                                        |                   |                 |                  |                |                     | Tổng cộng         |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|---------------------|-------------------|
|                                                            | Dịch vụ xây dựng  | Bất động sản    | Dịch vụ cho thuê | Bán hàng hóa   | Điều chỉnh hợp nhất |                   |
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                   |                 |                  |                |                     |                   |
| Doanh thu thuần                                            |                   |                 |                  |                |                     |                   |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài                         | 679.059.460.139   | 21.880.591.648  | 63.497.937.274   | 58.753.554.202 | (103.473.132.371)   | 719.718.410.892   |
| Tổng doanh thu thuần                                       | 679.059.460.139   | 21.880.591.648  | 63.497.937.274   | 58.753.554.202 | (103.473.132.371)   | 719.718.410.892   |
| Kết quả hoạt động kinh doanh                               |                   |                 |                  |                |                     |                   |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận                                  | 69.915.033.669    | 9.089.354.234   | 9.511.186.541    | 138.583.769    | -                   | 88.654.158.213    |
| Chi phí không phân bổ                                      |                   |                 |                  |                |                     | (32.360.370.696)  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                              |                   |                 |                  |                |                     | 5.469.287.355     |
| Chi phí tài chính                                          |                   |                 |                  |                |                     | (24.744.038.435)  |
| Lợi nhuận khác                                             |                   |                 |                  |                |                     | 3.784.116.349     |
| Lợi nhuận thuần trước thuế                                 |                   |                 |                  |                |                     | 40.803.152.786    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                |                   |                 |                  |                |                     | (10.837.458.979)  |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                 |                   |                 |                  |                |                     | 985.617.248       |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                                   |                   |                 |                  |                |                     | 30.951.311.055    |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                               |                   |                 |                  |                |                     |                   |
| Tài sản và công nợ                                         |                   |                 |                  |                |                     |                   |
| Tài sản bộ phận                                            | 3.524.936.623.046 | 420.561.637.347 | 74.744.948.372   | 2.726.875.177  | (150.322.575.066)   | 3.872.647.508.876 |
| Tài sản không phân bổ                                      |                   |                 |                  |                |                     | 1.406.872.172.159 |
| Tổng tài sản                                               |                   |                 |                  |                |                     | 5.279.519.681.035 |
| Công nợ bộ phận                                            | 2.604.819.868.129 | 78.782.888.520  | -                | 48.751.541.089 | (321.522.639.786)   | 2.410.831.657.952 |
| Công nợ không phân bổ                                      |                   |                 |                  |                |                     | 397.079.253.655   |
| Tổng công nợ                                               |                   |                 |                  |                |                     | 2.807.910.911.611 |

# Công ty Cổ phần LIZEN

B09a-DN/HN

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

## 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Nhóm Công ty như sau:

|                                                                   | Dịch vụ xây dựng       | Bất động sản    | Dịch vụ cho thuê      | Bán hàng hóa          | Điều chỉnh hợp nhất      | Tổng cộng                |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                   |                        |                 |                       |                       |                          | VND                      |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b> |                        |                 |                       |                       |                          |                          |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                            |                        |                 |                       |                       |                          |                          |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài                                | 723.485.170.671        | -               | 23.944.283.977        | 57.867.927.159        | (221.983.935.767)        | 583.313.446.040          |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                                       | <b>723.485.170.671</b> | <b>-</b>        | <b>23.944.283.977</b> | <b>57.867.927.159</b> | <b>(221.983.935.767)</b> | <b>583.313.446.040</b>   |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                               |                        |                 |                       |                       |                          |                          |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận                                         | 39.715.985.060         | -               | 3.750.706.728         | 32.021.866.409        | -                        | 75.488.558.197           |
| Chi phí không phân bổ                                             |                        |                 |                       |                       |                          | (39.056.256.616)         |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                     |                        |                 |                       |                       |                          | 177.026.500.228          |
| Chi phí tài chính                                                 |                        |                 |                       |                       |                          | (42.064.771.125)         |
| Lợi nhuận khác                                                    |                        |                 |                       |                       |                          | (4.012.700.363)          |
| Phần lỗ từ công ty liên kết                                       |                        |                 |                       |                       |                          | -                        |
| Lợi nhuận thuần trước thuế                                        |                        |                 |                       |                       |                          | 167.381.330.321          |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       |                        |                 |                       |                       |                          | (32.559.980.716)         |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                                       |                        |                 |                       |                       |                          | (3.206.837.493)          |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>                                   |                        |                 |                       |                       |                          | <b>131.614.512.112</b>   |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>                              |                        |                 |                       |                       |                          |                          |
| <b>Tài sản và công nợ</b>                                         |                        |                 |                       |                       |                          |                          |
| Tài sản bộ phận                                                   | 3.383.894.357.819      | 450.723.456.540 | 93.980.261.543        | 2.803.196.844         | (179.985.815.237)        | 3.751.415.457.509        |
| Tài sản không phân bổ                                             |                        |                 |                       |                       |                          | 1.296.428.368.972        |
| <b>Tổng tài sản</b>                                               |                        |                 |                       |                       |                          | <b>5.047.843.826.481</b> |
| Công nợ bộ phận                                                   | 2.307.521.120.860      | 78.782.888.520  | -                     | -                     | (349.818.483.466)        | 2.036.485.525.914        |
| Công nợ không phân bổ                                             |                        |                 |                       |                       |                          | 428.350.523.679          |
| <b>Tổng công nợ</b>                                               |                        |                 |                       |                       |                          | <b>2.464.836.049.593</b> |

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

**34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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



Đỗ Văn Hường  
Người lập



Nguyễn Văn Việt  
Kế toán trưởng



Cao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023