

No: 1297/2024/CN-CTD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 1 năm 2024
Ho Chi Minh city, day 30 month 1 year 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
REGULAR INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước/ State Securities Commission of Vietnam
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ Vietnam Exchange/
Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons
 - Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: CTD
 - Địa chỉ/Address: 236/6 Điện Biên Phủ, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: (84) (28) 35142255 - Fax: (84) (28) 35142277
 - E-mail: bodsecretary@coteccons.vn
- Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:
 - Báo cáo quản trị năm 2023/ Report on 2023 Corporate Governance (CG).
 - Bản cung cấp thông tin về quản trị Công ty năm 2023/ Provide information about the 2023 CG of the Company.
 - Báo cáo tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu doanh nghiệp kỳ 01/01/2023-31/12/2023/ Report on the principal and interest payment status of bonds for the period from January 01, 2023, to December 31, 2023.
 - Báo cáo tài chính riêng Quý 2/2024 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh/ Financial report for the second quarter of 2024 and explanation of variances in the disclosures.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2024 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh/ Consolidated financial report for the second quarter of 2024 and explanation of variances in the disclosures.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2024 tại đường dẫn:
<https://coteccons.vn/investor-relations-vn/>

This information was published on the company's website on 30/01/2024 (date), as in the link <https://coteccons.vn/investor-relations-vn/>

Chúng tôi xin 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/ We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/
Attached documents

- Như mục 2 Thông báo này.

Đại diện tổ chức
Organization representative

Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)



BOLAT DUSENOV



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

Quý 2/2024

Tháng 01/2024

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2023(Quý 2 năm 2024)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	30/06/2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.373.201.360.633	14.929.233.753.241
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.971.663.459.842	1.502.835.307.387
111	1. Tiền		936.663.459.842	487.835.307.387
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.035.000.000.000	1.015.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		950.000.000.000	1.080.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	950.000.000.000	1.080.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.235.234.177.263	10.095.390.975.688
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	9.827.644.596.784	9.685.289.840.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.087.463.384.225	1.120.508.397.816
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	366.891.727.469	267.144.197.588
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1,8	(1.046.765.531.215)	(977.551.460.528)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.587.579.094.711	1.858.262.227.934
141	1. Hàng tồn kho		1.649.047.641.908	1.927.396.737.832
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(61.468.547.197)	(69.134.509.898)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		628.724.628.817	392.745.242.232
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	9.918.464.531	6.267.199.108
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	618.806.164.286	386.478.043.124
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	18	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	30/06/2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.163.976.082.195	3.184.789.303.194
220	I. Tài sản cố định		290.480.249.482	331.543.389.428
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	197.393.558.407	235.319.441.951
222	Nguyên giá		745.823.575.305	759.005.833.764
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(548.430.016.898)	(523.686.391.813)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	1.509.543.046	1.777.301.667
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.153.491.060)	(885.732.439)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	91.577.148.029	94.446.645.810
228	Nguyên giá		122.023.068.740	121.206.789.740
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(30.445.920.711)	(26.760.143.930)
230	II. Bất động sản đầu tư	14	61.065.693.779	49.181.728.964
231	1. Nguyên giá		102.684.074.005	84.870.176.752
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(41.618.380.226)	(35.688.447.788)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		23.879.658.240	20.692.820.924
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	23.879.658.240	20.692.820.924
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.570.308.360.000	2.568.308.360.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	59.960.000.000	57.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(177.600.000.000)	(177.600.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		218.242.120.694	215.063.003.878
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	88.547.082.795	92.359.979.878
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	129.695.037.899	122.703.024.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.537.177.442.828	18.114.023.056.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	30/06/2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.427.672.029.355	11.061.728.674.054
310	I. Nợ ngắn hạn		10.952.635.876.393	10.587.598.083.678
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	5.743.045.173.059	4.566.403.292.463
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	2.004.603.807.129	2.563.188.607.831
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	24.555.514.287	3.836.560.922
314	4. Phải trả người lao động		10.128.000	15.745.219
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.582.327.360.154	1.211.993.575.227
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	14.924.245	186.459.956
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	860.569.297.356	1.339.424.371.966
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	527.072.142.812	662.462.830.151
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	142.425.878.930	171.179.419.922
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	68.011.650.421	68.907.220.021
330	II. Nợ dài hạn		475.036.152.962	474.130.590.376
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	472.908.333.328	471.862.499.992
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.127.819.634	2.268.090.384
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.109.505.413.473	7.052.294.382.381
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	7.109.505.413.473	7.052.294.382.381
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	788.308.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.036.332.610.000	788.308.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.324.265.825	2.958.324.265.825
415	3. Cổ phiếu quỹ		(530.940.621.523)	(530.940.621.523)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.206.314.091.543	3.454.338.701.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		439.475.067.628	382.264.036.536
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		382.264.036.536	371.049.941.085
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		57.211.031.092	11.214.095.451
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.537.177.442.828	18.114.023.056.435

Trương Thị Huyền Trang
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.878.086.604.899	4.776.573.032.533	8.274.053.470.711	6.992.710.078.263
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.878.086.604.899	4.776.573.032.533	8.274.053.470.711	6.992.710.078.263
11	4. Giá vốn hàng bán	27	(4.773.573.519.720)	(4.641.446.441.621)	(8.117.686.068.290)	(6.815.206.080.192)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		104.513.085.179	135.126.590.912	156.367.402.421	177.503.998.071
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	42.261.876.986	234.751.750.428	92.621.783.939	275.029.549.178
22	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(21.969.255.978) (20.703.182.321)	(31.420.292.943) (23.188.981.110)	(46.052.577.854) (43.785.224.058)	(60.688.766.135) (46.578.902.811)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(86.663.090.459)	(114.398.665.834)	(139.337.606.901)	(193.186.844.849)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		38.142.615.728	224.059.382.563	63.599.001.605	198.657.936.265
31	10. Thu nhập khác	30	7.390.858.353	12.702.824.681	7.964.045.590	21.521.351.667
32	11. Chi phí khác	30	(5.382)	7.161.995.095	(22.757)	808.872.939
40	12. Lợi nhuận khác	30	7.390.852.971	19.864.819.776	7.964.022.833	22.330.224.606
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		45.533.468.699	243.924.202.339	71.563.024.438	220.988.160.871
51	14. (Chi phí)/ thu nhập thuế TNDN hiện hành	31.1	(9.637.581.429)	26.426.307.306	(21.344.007.245)	17.974.636.200
52	15. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	775.074.886	(36.111.596.688)	6.992.013.899	(22.932.374.141)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		36.670.962.156	234.238.912.957	57.211.031.092	216.030.422.930

Jlkaez

Trương Thị Huyền Trang
Người lập

[Signature]
Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



[Signature]
Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.563.024.438	220.988.160.871
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13, 14	35.530.600.937	41.107.086.865
03	Các khoản dự phòng		49.749.929.815	184.663.513.239
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(131.321.468)	49.323.663
05	Lãi hoạt động đầu tư		(92.600.834.774)	(274.890.128.505)
06	Chi phí lãi vay	28	43.785.224.058	46.578.902.811
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		107.896.623.006	218.496.858.944
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu		(435.592.096.475)	(1.952.321.231.724)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		278.349.095.924	(728.849.372.102)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		511.522.844.934	2.408.533.549.304
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước		161.631.660	(64.763.367.951)
14	Lãi vay đã trả		(43.684.016.907)	(46.105.238.453)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(2.669.055.699)	(87.682.776)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.113.176.683)	(79.502.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		414.871.849.760	(165.175.986.758)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(24.638.737.640)	(78.080.997.235)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		364.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(950.000.000.000)	(460.223.506.849)
24	Tiền thu hồi vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.080.000.000.000	1.107.895.768.447
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		86.648.358.117	52.796.910.654
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		190.373.620.477	622.388.175.017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	1.044.819.228.751	547.309.374.659
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(1.180.348.454.010)	(782.083.377.487)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(907.295.416)	(816.918.214)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(136.436.520.675)	(235.590.921.042)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		468.808.949.562	221.621.267.217
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.502.835.307.387	485.581.038.377
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		19.202.893	(9.474.062)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.971.663.459.842	707.192.831.532

Jlhaq

Trương Thị Huyền Trang
Người lập

[Signature]
Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



[Signature]
Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH và ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch "CTD" theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.249 người (ngày 30 tháng 06 năm 2023: 1.285 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có hai công ty con trực tiếp và năm công ty con gián tiếp, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 4103005020 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy CNĐKDN số 0304472276 vào ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Unicons có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Unicons.

Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

Covestcons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314326002 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Covestcons có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Covestcons là môi giới và kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Covestcons.

Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

FutureImpact là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316921381 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 28 tháng 6 năm 2021 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

FutureImpact có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của FutureImpact là sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu tại FutureImpact

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

Solaresco-1 là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316438470 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13 tháng 8 năm 2020 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Solaresco-1 có trụ sở đăng ký tại Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 5, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Solaresco-1 là cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời; máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu tại Solaresco-1

Công TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")

CTD Nest là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317508201 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 06 tháng 10 năm 2022 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Coteccons Nest có trụ sở đăng ký tại Lầu 9, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Coteccons Nest là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Coteccons Nest.

Công ty TNHH Coteccons FutureImpact ("Coteccons Future Impact") – trước đây là Công ty TNHH HED1 ("HED1")

Coteccons Future Impact là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317515248 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 12 tháng 10 năm 2022.

Coteccons Future Impact có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Coteccons Future Impact là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Coteccons Future Impact.

Công TNHH Sân Chơi Mới ("Sân Chơi Mới")

Sân Chơi Mới là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317587852 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 02 tháng 12 năm 2022 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Sân Chơi Mới có trụ sở đăng ký tại Lầu 9, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Sân Chơi Mới là các hoạt động vui chơi theo chủ đề.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Sân Chơi Mới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số TT96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 30 tháng 01 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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)

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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.

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình - 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 hoá tồn kho 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 năm.

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

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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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)

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

3.6 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, vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm
Phần mềm	2 - 3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Tòa nhà văn phòng	30 - 45 năm
Tài sản khác	25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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)

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 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 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 trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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 bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.11 Chi phí trả trước

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

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ hai (2) đến ba (3) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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)

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.13 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 mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của chín 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 riêng.

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 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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)

3.15 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

Hợp đồng có rủi ro lớn

Nếu Công ty có hợp đồng có rủi ro lớn, nghĩa vụ hiện tại theo hợp đồng được đánh giá và ghi nhận như một khoản dự phòng. Tuy nhiên, trước khi tính toán khoản dự phòng cho hợp đồng rủi ro lớn, Tập đoàn ghi nhận các khoản suy giảm giá trị xảy ra đối với tài sản liên quan đến hợp đồng.

Một hợp đồng có rủi ro lớn là một hợp đồng mà theo đó các chi phí không thể tránh khỏi để đáp ứng các nghĩa vụ trên hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến nhận được. Chi phí không thể tránh khỏi trong hợp đồng phản ánh chi phí thuần ít nhất, nghĩa là khoản thấp hơn giữa chi phí cho việc hoàn thành hợp đồng và bất kỳ khoản bồi thường hoặc hình phạt nào phát sinh từ việc không thực hiện hợp đồng. Chi phí cho việc hoàn thành hợp đồng bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến hợp đồng.

3.16 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 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 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 Công ty dự kiến giao dịch.
- ▶ 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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)

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại cuộc họp 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 ghi nhận như là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu 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

Trường hợp 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.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành

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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các

khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoài 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 này 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 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.

3.21 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tập đoàn không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG

4.1 Thành lập công ty con - Coteccons Constructions, Inc.

Theo Nghị quyết số 20/2023/NQ-HDQT ngày 6 tháng 10 năm 2023, Công ty được phê duyệt đầu tư ra nước ngoài dưới hình thức thành lập công ty con để thực hiện các hoạt động liên quan đến xây dựng. Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài ngày 10 tháng 01 năm 2024. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2023	30/06/2023
Tiền gửi ngân hàng	936.663.459.842	487.835.307.387
Các khoản tương đương tiền	1.035.000.000.000	1.015.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.971.663.459.842</u>	<u>1.502.835.307.387</u>

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2023	30/06/2023
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	950.000.000.000	1.080.000.000.000
Trái phiếu	-	-
TỔNG CỘNG	<u>950.000.000.000</u>	<u>1.080.000.000.000</u>

(*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, và hưởng lãi suất từ 5 % - 6.6 %/năm.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	31/12/2023	30/06/2023
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.171.978.397.223	553.655.532.506
Các khách hàng khác	8.655.666.199.561	9.131.634.308.306
TỔNG CỘNG	<u>9.827.644.596.784</u>	<u>9.685.289.840.812</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.020.727.568.521)	(951.513.497.834)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>8.806.917.028.263</u>	<u>8.733.776.342.978</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	112.379.415.889	85.666.814.031

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Số đầu kỳ	951.513.497.834	815.123.679.729
Trích lập trong kỳ	69.983.420.687	206.200.245.030
Hoàn nhập trong kỳ	<u>(769.350.000)</u>	<u>(113.595.638.847)</u>
Số cuối kỳ	<u>1.020.727.568.521</u>	<u>907.728.285.912</u>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	31/12/2023	30/06/2023
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	272.495.364.822	284.331.980.912
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	480.553.662.055	380.262.486.239
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	334.414.357.348	455.913.930.665
TỔNG CỘNG	<u>1.087.463.384.225</u>	<u>1.120.508.397.816</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.3 Nợ xấu

VND

STT	Tên khách hàng	31/12/2023		30/06/2023		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng
1	Công ty TNHH Đầu Tư Bát Động Sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	-
3	Các khách hàng khác	518.651.840.252	415.117.756.488	103.534.083.764	478.867.795.802	132.964.110.001
	TỔNG CỘNG	1.124.261.652.285	1.020.727.568.521	103.534.083.764	1.084.477.607.835	951.513.497.834
						132.964.110.001



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	30/06/2023
Cổ tức phải thu	150.000.000.000	150.000.000.000
Lãi phải thu	101.785.249.267	96.196.772.610
Đặt cọc mua công ty con theo Hợp đồng mua bán ngày 18 tháng 10 năm 2023 (*)	84.000.000.000	-
Đặt cọc mua công ty con theo Hợp đồng mua bán ngày 7 tháng 12 năm 2023 (**)	10.000.000.000	-
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	11.798.982.417	13.342.520.393
Ký quỹ, ký cược	6.062.475.619	5.055.453.119
Phải thu khác	3.245.020.166	2.549.451.466
TỔNG CỘNG	366.891.727.469	267.144.197.588
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	340.853.764.775	241.106.234.894
<i>Trong đó</i>		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	150.000.000.000	150.000.000.000

(*) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng mua bán ký ngày 18 tháng 10 năm 2023 để mua lại 100% vốn của một công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 10 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang trong quá trình thực hiện các bước theo hợp đồng trên để hoàn tất việc chuyển nhượng.

(**) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng mua bán ký ngày 07 tháng 12 năm 2023 để mua lại 100% vốn của một công ty hoạt động trong lĩnh vực cơ điện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/2023/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 12 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang trong quá trình thực hiện các bước theo hợp đồng trên để hoàn tất việc chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023	30/06/2023
		VND
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	1.649.047.641.908	1.927.396.737.832
Công cụ dụng cụ	-	-
TỔNG CỘNG	1.649.047.641.908	1.927.396.737.832
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(61.468.547.197)	(69.134.509.898)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.587.579.094.711	1.858.262.227.934

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

	31/12/2023	30/06/2023
		VND
Dự án Lego	210.807.071.093	2.425.222.008
Các công trình khác	1.438.240.570.815	1.924.971.515.824
TỔNG CỘNG	1.649.047.641.908	1.927.396.737.832

(**) Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
		VND
Số đầu kỳ	69.134.509.898	23.929.854.735
Trích thêm trong kỳ	-	47.847.738.436
Hoàn nhập trong kỳ	(7.665.962.701)	-
Số cuối kỳ	61.468.547.197	71.777.593.171

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	30/06/2023
		VND
Ngắn hạn	9.918.464.531	6.267.199.108
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	9.918.464.531	6.267.199.108
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	-	-
Dài hạn	88.547.082.795	92.359.979.878
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho hoạt động xây dựng	47.894.379.953	61.516.200.585
Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà công vụ	10.943.998.703	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	29.708.704.139	28.439.497.513
TỔNG CỘNG	98.465.547.326	98.627.178.986

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 30/06/2023	192.922.301.838	499.839.583.558	33.064.225.922	33.179.722.446	759.005.833.764
Mua mới trong kỳ	-	-	1.190.818.182	2.422.168.060	3.612.986.242
Phân loại lại	(15.595.244.701)	-	-	-	(15.595.244.701)
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	(1.200.000.000)	-	-	(1.200.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	177.327.057.137	498.639.583.558	34.255.044.104	35.601.890.506	745.823.575.305
Trong đó					
Đã khấu hao hết	64.070.570.472	71.319.560.066	19.665.064.531	27.222.296.900	182.277.491.969
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 30/06/2023	(106.398.327.729)	(358.683.780.391)	(29.253.330.196)	(29.350.953.497)	(523.686.391.813)
Khấu hao trong kỳ	(3.352.098.750)	(23.871.776.518)	(1.165.385.062)	(1.451.289.788)	(29.840.550.118)
Phân loại lại	4.193.417.021	-	-	-	4.193.417.021
Thanh lý trong kỳ	-	903.508.012	-	-	903.508.012
Tại ngày 31/12/2023	(105.557.009.458)	(381.652.048.897)	(30.418.715.258)	(30.802.243.285)	(548.430.016.898)
Giá trị còn lại					
Tại ngày 30/06/2023	86.523.974.109	141.155.803.167	3.810.895.726	3.828.768.949	235.319.441.951
Tại ngày 31/12/2023	71.770.047.679	116.987.534.661	3.836.328.846	4.799.647.221	197.393.558.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Nguyên giá	
Tại ngày 30/06/2023 và 31/12/2023	2.663.034.106
Giá trị khấu hao lũy kế	
Tại ngày 30/06/2023	(885.732.439)
Khấu hao trong kỳ	(267.758.621)
Tại ngày 31/12/2023	<u>(1.153.491.060)</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 30/06/2023	<u>1.777.301.667</u>
Tại ngày 31/12/2023	<u>1.509.543.046</u>

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Tại ngày 30/06/2023	81.539.243.238	39.667.546.502	121.206.789.740
Mua mới trong kỳ	-	816.279.000	816.279.000
		<u>40.483.825.502</u>	<u>122.023.068.740</u>
Tại ngày 31/12/2023	<u>81.539.243.238</u>		
Trong đó			
Đã khấu hao hết	-	10.318.060.445	10.318.060.445
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 30/06/2023	(5.369.897.014)	(21.390.246.916)	(26.760.143.930)
Hao mòn trong kỳ	(173.046.874)	(3.512.729.907)	(3.685.776.781)
Tại ngày 31/12/2023	<u>(5.542.943.888)</u>	<u>(24.902.976.823)</u>	<u>(30.445.920.711)</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 30/06/2023	<u>76.169.346.224</u>	<u>18.277.299.586</u>	<u>94.446.645.810</u>
Tại ngày 31/12/2023	<u>75.996.299.350</u>	<u>15.580.848.679</u>	<u>91.577.148.029</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Toà nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Tại ngày 30/06/2023	66.249.812.843	18.620.363.909	84.870.176.752
Chuyển sang TSCĐ trong kỳ	15.595.244.701	-	15.595.244.701
Phân loại lại	2.218.652.552	-	2.218.652.552
Tại ngày 31/12/2023	<u>84.063.710.096</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>102.684.074.005</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 30/06/2023	(28.514.301.713)	(7.174.146.075)	(35.688.447.788)
Khấu hao trong kỳ	(1.273.687.258)	(353.283.856)	(1.626.971.114)
Chuyển sang TSCĐ trong kỳ	(4.193.417.021)	-	(4.193.417.021)
Phân loại lại	(109.544.303)	-	(109.544.303)
Tại ngày 31/12/2023	<u>(34.090.950.295)</u>	<u>(7.527.429.931)</u>	<u>(41.618.380.226)</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 30/06/2023	<u>37.735.511.130</u>	<u>11.446.217.834</u>	<u>49.181.728.964</u>
Tại ngày 31/12/2023	<u>49.972.759.801</u>	<u>11.092.933.978</u>	<u>61.065.693.779</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường và tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>31/12/2023</i>	<i>30/06/2023</i>
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	13.182.991.064	10.883.856.000
Sửa chữa tòa nhà Coteccons	1.419.014.039	9.808.964.924
Sửa chữa Văn phòng Hà Nội	4.974.743.839	-
Sửa chữa nhà công vụ	4.302.909.298	-
TỔNG CỘNG	<u>23.879.658.240</u>	<u>20.692.820.924</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023		30/06/2023		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.510.348.360.000	-	2.510.348.360.000	-	
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	59.960.000.000	-	57.960.000.000	-	
GIÁ TRỊ THUẬN	2.747.908.360.000	(177.600.000.000)	2.745.908.360.000	(177.600.000.000)	

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2023		30/06/2023		VND
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	
Công ty TNHH Covestcons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản	100	1.872.000.000.000	100	1.872.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000	
TỔNG CỘNG				2.510.348.360.000		2.510.348.360.000	

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	31/12/2023		30/06/2023		VND
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000 (159.600.000.000)	42,36	159.600.000.000 (159.600.000.000)	
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36,00	18.000.000.000 (18.000.000.000)	36,00	18.000.000.000 (18.000.000.000)	
TỔNG CỘNG		177.600.000.000 (177.600.000.000)		177.600.000.000 (177.600.000.000)	

16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	31/12/2023		30/06/2023		VND
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,43	59.960.000.000	14,30	57.960.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023	VND 30/06/2023
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	1.566.869.436.123	1.068.499.802.191
Công ty TNHH Shinruo Việt Nam	765.200.950.426	62.450.081.168
Các khách hàng khác	<u>3.410.974.786.510</u>	<u>3.435.453.409.104</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.743.045.173.059</u>	<u>4.566.403.292.463</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	1.566.869.436.123	1.068.499.802.191

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	VND 30/06/2023
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	655.864.874.708	1.174.240.992.919
Công ty Cổ phần Vinhomes	233.771.970.540	109.190.726.203
Các khách hàng khác	<u>1.114.966.961.881</u>	<u>1.279.756.888.709</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.004.603.807.129</u>	<u>2.563.188.607.831</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)</i>	67.116.318.836	27.525.867.116

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/(PHẢI THU) NHÀ NƯỚC

	30/06/2023	Phải nộp/ thu trong kỳ	Số đã cần trừ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2023	VND
Phải thu						
Thuế giá trị gia tăng	386.478.043.124	622.791.708.187	(390.463.587.025)	-	618.806.164.286	
TỔNG CỘNG	386.478.043.124	622.791.708.187	(390.463.587.025)	-	618.806.164.286	
Phải nộp						
Thuế thu nhập cá nhân	1.986.144.905	15.836.369.226	-	(13.792.367.407)	4.030.146.724	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.850.416.017	21.344.007.245	-	(2.669.055.699)	20.525.367.563	
Thuế giá trị gia tăng	-	463.842.981.586	(390.463.587.025)	(73.379.394.561)	-	
Khác	-	6.408.978.268	-	(6.408.978.268)	-	
TỔNG CỘNG	3.836.560.922	507.432.336.325	(390.463.587.025)	(96.249.795.935)	24.555.514.287	

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	31/12/2023	30/06/2023	VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.512.253.762.035		1.133.287.968.786
Trích trước chi phí lương thường	46.771.191.926		52.829.985.407
Chi phí lãi vay	21.649.406.195		21.612.903.628
Khác	1.652.999.998		4.262.717.406
TỔNG CỘNG	1.582.327.360.154		1.211.993.575.227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2023	30/06/2023
		VND
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	14.924.245	186.459.956
TỔNG CỘNG	14.924.245	186.459.956

21. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2023	30/06/2023
		VND
Phải trả bao thanh toán(*)	848.053.048.947	1.328.080.272.191
Phải trả các đội xây dựng và Công nhân viên	5.717.824.557	6.228.140.759
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Phải trả khác	6.264.081.877	4.581.617.041
TỔNG CỘNG	860.569.297.356	1.339.424.371.966
<i>Trong đó:</i>		
Nhận ký quỹ của Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	30.019.875	30.019.875

(*) Đây là các khoản tiền tạm ứng bao thanh toán nhận được từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 1801/2023-HĐBTTHM/NHCT106-CTC ký ngày 18 tháng 1 năm 2023. Toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả cho ngân hàng và các chi phí liên quan được cam kết trả bởi chủ đầu tư dự án được tài trợ bao thanh toán. Các khoản tạm ứng bao thanh toán trên sẽ được trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/06/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND
Ngắn hạn	662.462.830.151	1.045.865.062.087	(1.181.255.749.426)	-	527.072.142.812
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	661.555.534.735	1.045.865.062.087	(1.180.348.454.010)	-	527.072.142.812
Vay khác	907.295.416	-	(907.295.416)	-	-
Dài hạn	471.862.499.992	-	-	1.045.833.336	472.908.333.328
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 22.2)	471.862.499.992	-	-	1.045.833.336	472.908.333.328
TỔNG CỘNG	1.134.325.330.143	1.045.865.062.087	(1.181.255.749.426)	1.045.833.336	999.980.476.140

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	429.054.484.105	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	88.272.697.997	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	9.744.960.710	Đến tháng 1 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG	527.072.142.812		

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

22.2 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	<u>472.908.333.328</u>	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,50	Tín chấp	VND

Đây là khoản trái phiếu tín chấp phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch CTD122015. Trái phiếu này có mệnh giá 1.000.000.000 đồng/ trái phiếu với lãi suất cố định 9,5% một năm và định kỳ trả lãi 6 tháng/ lần. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 500.000.000.000 đồng với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 14 tháng 1 năm 2022. Chi phí phát hành của trái phiếu này là 6.275.000.000 đồng và giá trị phân bổ chi phí phát hành trong kỳ là 1.045.833.336 đồng.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt Nghị Quyết số 25/2023/NQ-HDQT về việc mua lại 43.000.000.000 đồng trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với trái chủ. Công ty đã hoàn tất việc mua lại ngày 15 tháng 1 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2023	VND 30/06/2023
Ngắn hạn	142.425.878.930	171.179.419.922
Dự phòng công trình rủi ro lớn	81.565.992.261	107.811.669.389
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	60.859.886.669	63.367.750.533
Dài hạn	2.127.819.634	2.268.090.384
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.127.819.634	2.268.090.384
TỔNG CỘNG	<u>144.553.698.564</u>	<u>173.447.510.306</u>

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31/12/2023	VND 30/06/2023
Số đầu kỳ	68.907.220.021	69.735.155.021
Sử dụng quỹ	(895.569.600)	(827.935.000)
Số cuối kỳ	<u>68.011.650.421</u>	<u>68.907.220.021</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022						
Vào ngày 30/06/2022	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	3.454.338.701.543	155.019.518.155	6.819.502.014.000
Giảm vốn	(4.242.000.000)	(19.519.726.000)	23.761.726.000	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	216.030.422.930	216.030.422.930
Vào ngày 31/12/2022	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	3.454.338.701.543	371.049.941.085	7.035.532.436.930
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023						
Vào ngày 30/06/2023	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	3.454.338.701.543	382.264.036.536	7.052.294.382.381
Tăng vốn(*)	248.024.610.000	-	-	-	-	248.024.610.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(248.024.610.000)	-	(248.024.610.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	57.211.031.092	57.211.031.092
Vào ngày 31/12/2023	1.036.332.610.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	3.206.314.091.543	439.475.067.628	7.109.505.413.473

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 08/2023/NQ-DHCD ngày 25 tháng 04 năm 2023, Công ty thực hiện phát hành 24.802.610 Cổ phiếu để tăng vốn cổ phần được trích từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	31/12/2023	30/06/2023
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	788.308.000.000	788.308.000.000
Tăng vốn	248.024.610.000	-
Giảm vốn	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>788.308.000.000</u>

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2023	30/06/2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	78.830.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.416.542	4.416.542
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.416.542	4.416.542
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.216.719	74.414.258
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	99.216.719	74.414.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2/2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2/2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Doanh thu hoạt động xây dựng	4.864.896.733.345	4.760.690.135.516	8.247.627.757.646	6.961.393.762.661
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.500.000.000	12.000.000.000	19.000.000.000	24.000.000.000
Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng	3.689.871.554	3.882.897.017	7.425.713.065	7.316.315.602
Doanh thu khác	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	<u>4.878.086.604.899</u>	<u>4.776.573.032.533</u>	<u>8.274.053.470.711</u>	<u>6.992.710.078.263</u>

26.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2/2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Cổ tức được chia	2.860.000.000	200.000.000.000	2.860.000.000	202.268.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	27.349.261.841	13.661.694.093	59.529.151.797	28.288.536.006
Lãi từ tiền chậm trả và cho vay	11.549.683.307	21.072.590.276	29.847.682.977	44.333.592.499
Lãi từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	249.304.141	-	131.321.468	110.151.517
Lãi từ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	253.627.697	17.466.059	253.627.697	29.269.156
TỔNG CỘNG	<u>42.261.876.986</u>	<u>234.751.750.428</u>	<u>92.621.783.939</u>	<u>275.029.549.178</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 2/2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2/2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Giá vốn hoạt động xây dựng	4.762.018.101.343	4.627.405.779.879	8.094.740.734.646	6.787.276.879.471
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.500.000.000	12.000.000.000	19.000.000.000	24.000.000.000
Giá vốn từ hoạt động cho thuê văn phòng	2.055.418.377	2.040.661.742	3.945.333.644	3.929.200.721
TỔNG CỘNG	<u>4.773.573.519.720</u>	<u>4.641.446.441.621</u>	<u>8.117.686.068.290</u>	<u>6.815.206.080.192</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 2/2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2/2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Lãi vay	20.703.182.321	23.188.981.110	43.785.224.058	46.578.902.811
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	7.350.452.738	-	12.706.087.561
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	522.916.668	522.916.668	1.045.833.336	1.045.833.336
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	188.744.336	-	188.744.336
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	743.156.989	169.198.091	1.221.520.460	169.198.091
TỔNG CỘNG	<u>21.969.255.978</u>	<u>31.420.292.943</u>	<u>46.052.577.854</u>	<u>60.688.766.135</u>

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 2/2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2/2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Chi phí dự phòng	47.840.204.366	50.484.166.840	69.214.070.687	92.604.606.183
Chi phí nhân viên	18.827.662.482	31.497.953.337	38.497.314.553	47.682.657.934
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	12.375.957.674	21.087.021.766	18.066.898.137	34.220.490.388
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.363.452.095	5.414.334.159	7.107.249.232	10.699.520.573
Chi phí khác	4.255.813.842	5.915.189.732	6.452.074.292	7.979.569.771
TỔNG CỘNG	<u>86.663.090.459</u>	<u>114.398.665.834</u>	<u>139.337.606.901</u>	<u>193.186.844.849</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 2/2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2/2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Thu nhập khác	7.390.858.353	12.702.824.681	7.964.045.590	21.521.351.667
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	-	-	4.647.467.591
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.878.458.062	10.570.355.533	6.878.458.062	10.851.097.536
Khác	512.400.291	2.132.469.148	1.085.587.528	6.022.786.540
Chi phí khác	(5.382)	7.161.995.095	(22.757)	808.872.939
Lợi nhuận khác	7.390.852.971	19.864.819.776	7.964.022.833	22.330.224.606

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 2/2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2/2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.517.913.179	(26.426.307.306)	21.210.542.995	(18.062.318.976)
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa kỳ trước	119.668.250	-	133.464.250	87.682.776
	9.637.581.429	(26.426.307.306)	21.344.007.245	(17.974.636.200)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(775.074.886)	36.111.596.688	(6.992.013.899)	22.932.374.141
TỔNG CỘNG	8.862.506.543	9.685.289.382	14.351.993.346	4.957.737.941

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Quý 2/2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2/2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Lợi nhuận kế toán trước thuế	45.533.468.699	243.924.202.339	71.563.024.438	220.988.160.871
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	9.106.693.740	48.784.840.468	14.312.604.888	44.197.632.174
Thu nhập từ cổ tức	(572.000.000)	(40.000.000.000)	(572.000.000)	(40.453.600.000)
Chi phí không được trừ	208.144.553	900.448.914	477.924.208	1.126.022.991
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa (thiếu) kỳ trước	119.668.250	-	133.464.250	87.682.776
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN	<u>8.862.506.543</u>	<u>9.685.289.382</u>	<u>14.351.993.346</u>	<u>4.957.737.941</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>31/12/2023</i>	<i>30/06/2023</i>	<i>Quý 2 năm 2024</i>	<i>Quý 2 năm 2023 (Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022)</i>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	68.825.291.430	54.982.477.293	13.842.814.137	(37.571.330.762)
Dự phòng tổn thất đầu tư	31.920.000.000	31.920.000.000	-	2.541.217.512
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	16.313.198.451	21.562.333.876	(5.249.135.425)	(640.009)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	12.293.709.439	13.826.901.980	(1.533.192.541)	9.569.547.687
Dự phòng trợ cấp thôi việc	425.563.928	453.618.078	(28.054.150)	(10.994.999)
Lỗ thuế được chuyển	-	-	-	2.084.851.863
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	-	-	-	466.616.653
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(82.725.349)	(42.307.227)	(40.418.122)	(11.642.086)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	<u>129.695.037.899</u>	<u>122.703.024.000</u>		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			<u>6.992.013.899</u>	<u>(22.932.374.141)</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022	VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	1.840.951.001.268 7.130.529.570	1.342.160.162.927 12.108.213.540	
		Chi phí Thuế thiết bị Doanh thu khác	720.775.245 358.804.296	941.773.763 356.990.646	
		Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	- -	20.000.000.000 106.698.904.110	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	14.000.000.000	14.000.000.000	
		Cổ tức được chia	-	200.000.000.000	
		Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	- -	225.000.000.000 191.620.273.972	
Công ty TNHH Cotecccons Nest	Công ty con	Thu tiền theo thỏa thuận căn trừ số 2506/2023/TTCTCN/HA-CTC	88.864.528.939	-	
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	73.378.698	
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng	148.650.429.558	84.969.154.556	

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2023	30/06/2023	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	25.944.835.712		49.559.043.936
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	71.034.580.177		26.748.102.032
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, dịch vụ tiện ích	15.400.000.000		9.350.000.000
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	-		9.668.063
			112.379.415.889		85.666.814.031
Khách hàng ứng trước					
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	67.116.318.836		27.525.867.116
Trả trước cho người bán					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	334.414.357.348		455.913.930.665
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	1.566.869.436.123		1.068.499.802.191
Phải thu khác					
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cổ tức được chia	150.000.000.000		150.000.000.000
Phải trả khác					
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	30.019.875		30.019.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 2 NĂM 2024

	Quý 2 năm 2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Chênh lệch	% Giảm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.670.962.156	234.238.912.957	(197.567.950.801)	-84,34%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2 năm 2024 giảm 84,34% so với Quý 2 năm 2023 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:


	Quý 2 năm 2024 (Từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022)	Chênh lệch	% Tăng/ giảm
Doanh thu hoạt động tài chính	42.261.876.986	234.751.750.428	(192.489.873.442)	-82,00%
Trong đó: Cổ tức được chia	2.860.000.000	200.000.000.000	(197.140.000.000)	-98,57%
Doanh thu hoạt động tài chính khác	39.401.876.986	34.751.750.428	4.650.126.558	13,38%

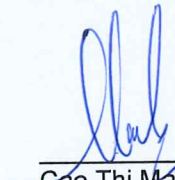
Doanh thu hoạt động tài chính giảm 192 tỷ đồng tương đương với giảm 82% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ cổ tức được chia giảm 197 tỷ đồng tương đương với 98,57% so với cùng kỳ năm trước.


34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 7 tháng 12 năm 2023, Công ty đã thông qua việc triển khai Phương án bán cổ phiếu quỹ cho Cán bộ nhân viên theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) dựa theo Nghị quyết số 24/2023/NQ-HDQT. Theo đó, Công ty đang trong quá trình thực hiện

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.


Trương Thị Huyền Trang
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc



Ngày 30 tháng 01 năm 2024