

No: 1475/2024/CV-CTD.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 2 năm 2024  
Ho Chi Minh city, day 29 month 2 year 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY 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 tài chính riêng giữa niên độ được soát xét cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 31/12/2023  
*Reviewed Interim Separate Financial Statements for the 6-month period ended 31<sup>st</sup> December 2023.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 31/12/2023.  
*Reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the 6-month period ended 31<sup>st</sup> December 2023.*
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận.  
*Profit difference explanation.*

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 giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 48

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## THÔNG TIN CHUNG

### 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 kỳ 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch
Ông Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên
Ông Võ Hoàng Lâm	Thành viên
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên
Ông Tống Văn Nga	Thành viên độc lập
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên độc lập

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Văn Thức	Trưởng Ban
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Christopher Senekki	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2023
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2023

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT
Ông Talgat Turumbayev	Giám đốc phát triển doanh nghiệp

Ông Võ Hoàng Lâm được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy Quyền số 3613/2022/UQ-CTHĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2022.

## **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 Xây dựng Coteccons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của 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 Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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


### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 29 tháng 2 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

  
Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024

Số tham chiếu: 11658650/67811767

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 2 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ.

### ***Vấn đề khác***

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được soát xét.

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



Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>15.373.201.360.633</b>	<b>14.929.233.753.241</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.971.663.459.842</b>	<b>1.502.835.307.387</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>950.000.000.000</b>	<b>1.080.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	950.000.000.000	1.080.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>10.235.234.177.263</b>	<b>10.095.390.975.688</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	9.827.644.596.784	9.685.289.840.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.087.463.384.225	1.120.508.397.816
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	366.891.727.469	267.144.197.588
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(1.046.765.531.215)	(977.551.460.528)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.587.579.094.711</b>	<b>1.858.262.227.934</b>
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)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>628.724.628.817</b>	<b>392.745.242.232</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	9.918.464.531	6.267.199.108
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	618.806.164.286	386.478.043.124

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 06 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.163.976.082.195</b>	<b>3.184.789.303.194</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>290.480.249.482</b>	<b>331.543.389.428</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	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	11	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	12	91.577.148.029	94.446.645.810
228	Nguyên giá		122.023.068.740	121.206.789.740
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.445.920.711)	(26.760.143.930)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>61.065.693.779</b>	<b>49.181.728.964</b>
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)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>23.879.658.240</b>	<b>20.692.820.924</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		23.879.658.240	20.692.820.924
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.570.308.360.000</b>	<b>2.568.308.360.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác	14.3	59.960.000.000	57.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(177.600.000.000)	(177.600.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>218.242.120.694</b>	<b>215.063.003.878</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	88.547.082.795	92.359.979.878
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	129.695.037.899	122.703.024.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>18.537.177.442.828</b>	<b>18.114.023.056.435</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.427.672.029.355</b>	<b>11.061.728.674.054</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.952.635.876.393</b>	<b>10.587.598.083.678</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	5.743.045.173.059	4.566.403.292.463
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	2.004.603.807.129	2.563.188.607.831
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	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	17	1.582.327.360.154	1.211.993.575.227
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	14.924.245	186.459.956
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	860.569.297.356	1.339.424.371.966
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	527.072.142.812	662.462.830.151
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	142.425.878.930	171.179.419.922
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	68.011.650.421	68.907.220.021
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>475.036.152.962</b>	<b>474.130.590.376</b>
338	1. Vay dài hạn	20	472.908.333.328	471.862.499.992
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	2.127.819.634	2.268.090.384
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.109.505.413.473</b>	<b>7.052.294.382.381</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>7.109.505.413.473</b>	<b>7.052.294.382.381</b>
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	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		382.264.036.536	371.049.941.085
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		57.211.031.092	11.214.095.451
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>18.537.177.442.828</b>	<b>18.114.023.056.435</b>

*Jlhan*

Trương Thị Huyền Trang  
Người lập

*Chay*

Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng 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 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)
1	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	8.274.053.470.711	6.992.710.078.263
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	8.274.053.470.711	6.992.710.078.263
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(8.117.686.068.290)	(6.815.206.080.192)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		156.367.402.421	177.503.998.071
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	92.621.783.939	275.029.549.178
22	6. Chi phí tài chính	26	(46.052.577.854)	(60.688.766.135)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(43.785.224.058)	(46.578.902.811)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(139.337.606.901)	(193.186.844.849)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		63.599.001.605	198.657.936.265
31	9. Thu nhập khác	28	7.964.045.590	21.521.351.667
32	10. Chi phí khác	28	(22.757)	808.872.939
40	11. Lợi nhuận khác	28	7.964.022.833	22.330.224.606
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.563.024.438	220.988.160.871
51	13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hiện hành	30.1	(21.344.007.245)	17.974.636.200
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	6.992.013.899	(22.932.374.141)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		57.211.031.092	216.030.422.930

Trương Thị Huyền Trang  
Người lập

Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng 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 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>71.563.024.438</b>	<b>220.988.160.871</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12, 13	35.530.600.937	41.107.086.865
03	Dự phòng		49.749.929.815	184.663.513.239
04	(Lãi) lỗ 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 từ các hoạt động đầu tư		(92.600.834.774)	(274.890.128.505)
06	Chi phí lãi vay	26	43.785.224.058	46.578.902.811
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>107.896.623.006</b>	<b>218.496.858.944</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(435.592.096.475)	(1.952.321.231.724)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		278.349.095.924	(728.849.372.102)
11	Giảm các khoản phải trả		511.522.844.934	2.408.533.549.304
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		161.631.660	(64.763.367.951)
14	Tiền lãi vay đã trả		(43.684.016.907)	(46.105.238.453)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(2.669.055.699)	(87.682.776)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.113.176.683)	(79.502.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>414.871.849.760</b>	<b>(165.175.986.758)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(24.638.737.640)	(78.080.997.235)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		364.000.000	-
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(950.000.000.000)	(460.223.506.849)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		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 cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		86.648.358.117	52.796.910.654
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>190.373.620.477</b>	<b>622.388.175.017</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.044.819.228.751	547.309.374.659
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.180.348.454.010)	(782.083.377.487)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(907.295.416)	(816.918.214)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(136.436.520.675)</b>	<b>(235.590.921.042)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng 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 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)
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	4	1.971.663.459.842	707.192.831.532

  
 Trương Thị Huyền Trang  
 Người lập

  
 Cao Thị Mai Lê  
 Kế toán trưởng

  
 Võ Hoàng Lâm  
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
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 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 6 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 năm 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, 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, 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 năm 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, Công ty nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

*Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")*

Solaresco-1 là một công ty trách nhiệm hữu hạn 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 trong năm hiện tại 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, Công ty nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại Solaresco-1.

*Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")*

CTD Nest 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 0317508201 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 6 tháng 10 năm 2022.

CTD Nest 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 CTD Nest là môi giới và kinh doanh bất động sản.

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

*Công ty TNHH Coteccons Future Impact ("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, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Coteccons Future Impact.

*Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")*

SCM 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 0317587852 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 2 tháng 12 năm 2022.

SCM 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 SCM là tổ chức hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1* và *Thuyết minh số 14.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 29 tháng 2 năm 2024.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 (tiếp theo)**

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và 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 6.

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của 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 gửi ngân hàng và 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.3 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 giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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**

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

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

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

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

*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 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 - 8 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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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)**

**3.8 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 giữa niên độ 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.

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

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ 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 giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

**3.10 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 Công ty và hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

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

**3.11 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 riêng giữa niên độ.

**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 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 kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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, Công ty 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; và
- ▶ 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.

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 riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 giữa niên độ.

**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, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ.

**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.

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 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.

*Doanh thu cho thuê*

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

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả 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;
- ▶ 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

**3.22 Thông tin theo bộ phận**

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.971.663.459.842</b>	<b>1.502.835.307.387</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi từ 3,0% đến 4,6%/năm.

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	950.000.000.000	1.080.000.000.000

(\*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,5% đến 7,0%/năm.

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

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.827.644.596.784</b>	<b>9.685.289.840.812</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(1.020.727.568.521)	(951.513.497.834)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>8.806.917.028.263</b>	<b>8.733.776.342.978</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	8.694.537.612.374	8.648.109.528.947
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh ("TM") số 31)</i>	112.379.415.889	85.666.814.031

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

	VND	
	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 (chưa soát xét)
Số đầu kỳ	951.513.497.834	815.123.679.729
Trích lập dự phòng trong kỳ	69.983.420.687	206.200.245.030
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(769.350.000)	(113.595.638.847)
Số cuối kỳ	<b>1.020.727.568.521</b>	<b>907.728.285.912</b>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Các bên liên quan (TM số 31)	334.414.357.348	455.913.930.665
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	272.495.364.822	284.331.980.912
Các nhà cung cấp khác	480.553.662.055	380.262.486.239
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.087.463.384.225</b>	<b>1.120.508.397.816</b>

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

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

**6.3 Nợ xấu**

STT	Tên khách hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 30 tháng 6 năm 2023			VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
		1	Công ty TNHH Đầu tư Bất 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	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	345.903.685.801	132.964.110.001	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.124.261.652.285</b>	<b>1.020.727.568.521</b>	<b>103.534.083.764</b>	<b>1.084.477.607.835</b>	<b>951.513.497.834</b>	<b>132.964.110.001</b>	

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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Cổ tức phải thu	150.000.000.000	150.000.000.000
Tiền lãi phải thu	101.785.249.267	96.196.772.610
Đặt cọc mua các công ty con theo Hợp đồng mua bán (*)	94.000.000.000	-
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
Khác	3.245.020.166	2.549.451.466
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>366.891.727.469</b>	<b>267.144.197.588</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>340.853.764.775</b>	<b>241.106.234.894</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (TM số 31)</i>	<i>150.000.000.000</i>	<i>150.000.000.000</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>190.853.764.775</i>	<i>91.106.234.894</i>

(\*) Đây là các khoản đặt cọc theo các Hợp đồng mua bán ký ngày 18 tháng 10 năm 2023 và ngày 7 tháng 12 năm 2023 để mua lại 100% vốn của một công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và 100% vốn của một công ty hoạt động trong lĩnh vực cơ điện theo hai Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 10 năm 2023 và số 23/2023/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 12 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang trong quá trình thực hiện các bước theo các hợp đồng trên để hoàn tất việc chuyển nhượng hai công ty này.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí công trình xây dựng dở dang (*)	1.649.047.641.908	1.927.396.737.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.649.047.641.908</b>	<b>1.927.396.737.832</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(61.468.547.197)	(69.134.509.898)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.587.579.094.711</b>	<b>1.858.262.227.934</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Dự án Lego	210.807.071.093	2.425.222.008
Dự án Hòa Phát	139.851.634.196	86.195.165.438
Dự án Vincy Grand Park	119.949.761.541	146.856.211.078
Dự án Ecopark	98.740.130.495	359.766.370.845
Dự án Intercon	98.348.013.032	132.496.653.278
Các công trình khác	981.351.031.551	1.199.657.115.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.649.047.641.908</b>	<b>1.927.396.737.832</b>

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

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
Số đầu kỳ	69.134.509.898	23.929.854.735
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	47.847.738.436
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(7.665.962.701)</u>	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>61.468.547.197</u>	<u>71.777.593.171</u>

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.918.464.531</b>	<b>6.267.199.108</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	9.918.464.531	6.267.199.108
<b>Dài hạn</b>	<b>88.547.082.795</b>	<b>92.359.979.878</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	47.894.379.953	61.516.200.585
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	<u>40.652.702.842</u>	<u>30.843.779.293</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.465.547.326</u></b>	<b><u>98.627.178.986</u></b>

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 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)
Thanh lý	-	(1.200.000.000)	-	-	(1.200.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>177.327.057.137</u>	<u>498.639.583.558</u>	<u>34.255.044.104</u>	<u>35.601.890.506</u>	<u>745.823.575.305</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	64.070.570.472	71.319.560.066	19.665.064.531	27.222.296.900	182.277.491.969
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 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	-	903.508.012	-	-	903.508.012
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(105.557.009.458)</u>	<u>(381.652.048.897)</u>	<u>(30.418.715.258)</u>	<u>(30.802.243.285)</u>	<u>(548.430.016.898)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>86.523.974.109</u>	<u>141.155.803.167</u>	<u>3.810.895.726</u>	<u>3.828.768.949</u>	<u>235.319.441.951</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>71.770.047.679</u>	<u>116.987.534.661</u>	<u>3.836.328.846</u>	<u>4.799.647.221</u>	<u>197.393.558.407</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 THUÊ TÀI CHÍNH**

	<i>VND</i> <i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>2.663.034.106</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	(885.732.439)
Khấu hao trong kỳ	<u>(267.758.621)</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(1.153.491.060)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>1.777.301.667</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>1.509.543.046</u>

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	81.539.243.238	39.667.546.502	121.206.789.740
Mua mới trong kỳ	<u>-</u>	<u>816.279.000</u>	<u>816.279.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>81.539.243.238</u>	<u>40.483.825.502</u>	<u>122.023.068.740</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<u>-</u>	<u>10.318.060.445</u>	<u>10.318.060.445</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	(5.369.897.014)	(21.390.246.916)	(26.760.143.930)
Hao mòn trong kỳ	<u>(173.046.874)</u>	<u>(3.512.729.907)</u>	<u>(3.685.776.781)</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(5.542.943.888)</u>	<u>(24.902.976.823)</u>	<u>(30.445.920.711)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>76.169.346.224</u>	<u>18.277.299.586</u>	<u>94.446.645.810</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	66.249.812.843	18.620.363.909	84.870.176.752
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	15.595.244.701	-	15.595.244.701
Phân loại lại từ chi phí trả trước dài hạn	<u>2.218.652.552</u>	-	<u>2.218.652.552</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>84.063.710.096</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>102.684.074.005</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 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)
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	(4.193.417.021)	-	(4.193.417.021)
Phân loại lại từ tài sản trả trước dài hạn	<u>(109.544.303)</u>	-	<u>(109.544.303)</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(34.090.950.295)</u>	<u>(7.527.429.931)</u>	<u>(41.618.380.226)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>37.735.511.130</u>	<u>11.446.217.834</u>	<u>49.181.728.964</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



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

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	2.510.348.360.000	-	2.510.348.360.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	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 14.3)	59.960.000.000	-	57.960.000.000	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.747.908.360.000</b>	<b>(177.600.000.000)</b>	<b>2.745.908.360.000</b>	<b>(177.600.000.000)</b>

**14.1 Đầu tư vào các công ty con**

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	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
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.510.348.360.000</b>		<b>2.510.348.360.000</b>

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

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

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

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 30 tháng 6 năm 2023		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
	%	VND	VND	%	VND	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)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>177.600.000.000</u></b>	<b><u>(177.600.000.000)</u></b>		<b><u>177.600.000.000</u></b>	<b><u>(177.600.000.000)</u></b>

**14.3 Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 30 tháng 12 năm 2023	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
	%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	<u>59.960.000.000</u>	14,30	<u>57.960.000.000</u>

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	765.200.950.426	62.450.081.168
Các nhà cung cấp khác	3.410.974.786.510	3.435.453.409.104
Các bên liên quan (TM số 31)	1.566.869.436.123	1.068.499.802.191
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.743.045.173.059</u></b>	<b><u>4.566.403.292.463</u></b>

**15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 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 bên liên quan (TM số 31)	67.116.318.836	27.525.867.116
Các khách hàng khác	1.047.850.643.045	1.252.231.021.593
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.004.603.807.129</u></b>	<b><u>2.563.188.607.831</u></b>

**16. THUẾ**

	VND				
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tăng trong kỳ	Số đã cần trừ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	386.478.043.124	622.791.708.187	(390.463.587.025)	-	618.806.164.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>386.478.043.124</u></b>	<b><u>622.791.708.187</u></b>	<b><u>(390.463.587.025)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>618.806.164.286</u></b>
<b>Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.850.416.017	21.344.007.245	-	(2.669.055.699)	20.525.367.563
Thuế thu nhập cá nhân	1.986.144.905	15.836.369.226	-	(13.792.367.407)	4.030.146.724
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)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.836.560.922</u></b>	<b><u>507.432.336.325</u></b>	<b><u>(390.463.587.025)</u></b>	<b><u>(96.249.795.935)</u></b>	<b><u>24.555.514.287</u></b>

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.512.253.762.035	1.133.287.968.786
Trích trước chi phí lương, thưởng	46.771.191.926	52.829.985.407
Chi phí lãi vay	21.649.406.195	21.612.903.628
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	1.312.000.000	1.812.000.000
Khác	340.999.998	2.450.717.406
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.582.327.360.154</u></b>	<b><u>1.211.993.575.227</u></b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	<u>14.924.245</u>	<u>186.459.956</u>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải trả hợp đồng 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
Nhận ký quỹ	2.692.727.973	2.662.708.098
Các bên liên quan (TM số 31)	30.019.875	30.019.875
Khác	4.075.676.004	2.423.231.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>860.569.297.356</u></b>	<b><u>1.339.424.371.966</u></b>

(\*) 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 căn trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán.

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND				
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>662.462.830.151</b>	<b>1.045.865.062.087</b>	<b>(1.181.255.749.426)</b>	-	<b>527.072.142.812</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.1)	661.555.534.735	1.045.865.062.087	(1.180.348.454.010)	-	527.072.142.812
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 20.3)	907.295.416	-	(907.295.416)	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>471.862.499.992</b>	-	-	<b>1.045.833.336</b>	<b>472.908.333.328</b>
Trái phiếu phát hành (TM số 20.2)	471.862.499.992	-	-	1.045.833.336	472.908.333.328
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.134.325.330.143</b>	<b>1.045.865.062.087</b>	<b>(1.181.255.749.426)</b>	<b>1.045.833.336</b>	<b>999.980.476.140</b>

**20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	429.054.484.105	Từ ngày 29 tháng 2 năm 2024 đến ngày 28 tháng 6 năm 2024	5,0 – 6,6	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn ("VCB")	88.272.697.997	Từ ngày 1 tháng 2 năm 2024 đến ngày 17 tháng 6 năm 2024	5,0 – 6,0	Tín chấp
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) ("HSBC")	9.744.960.710	Ngày 24 tháng 1 năm 2024	6,4	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>527.072.142.812</b>			

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**20.2 Trái phiếu dài hạn**

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	<u>472.908.333.328</u>	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,5	Tín chấp

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 này vào ngày 15 tháng 1 năm 2024.

**20.3 Nợ thuê tài chính**

Chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 30 tháng 6 năm 2023		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống	-	-	-	<u>972.000.000</u>	<u>64.704.584</u>	<u>907.295.416</u>

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

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>142.425.878.930</b>	<b>171.179.419.922</b>
Dự phòng các 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
<b>Dài hạn</b>	<b>2.127.819.634</b>	<b>2.268.090.384</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.127.819.634	2.268.090.384
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>144.553.698.564</u></b>	<b><u>173.447.510.306</u></b>

**22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	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 (chưa soát xét)
Số đầu kỳ	68.907.220.021	69.814.657.021
Sử dụng quỹ trong kỳ	(895.569.600)	(79.502.000)
Số cuối kỳ	<u>68.011.650.421</u>	<u>69.735.155.021</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</b>						
Vào ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 12 năm 2022	<u>788.308.000.000</u>	<u>3.019.470.449.385</u>	<u>(597.634.655.083)</u>	<u>3.454.338.701.543</u>	<u>371.049.941.085</u>	<u>7.035.532.436.930</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>						
Vào ngày 30 tháng 6 năm 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)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	57.211.031.092	57.211.031.092
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>2.958.324.265.825</u>	<u>(530.940.621.523)</u>	<u>3.206.314.091.543</u>	<u>439.475.067.628</u>	<u>7.109.505.413.473</u>

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 08/2023/NQ-DHDCD ngày 25 tháng 4 năm 2023 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 21/2023/NQ-HDQT ngày 16 tháng 10 năm 2023, Công ty đã phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ nguồn quỹ đầu tư phát triển bằng việc phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:1 với tổng số tiền là 248.024.610.000 đồng. Vào ngày 26 tháng 10 năm 2023, Công ty đã nhận được Quyết định phê duyệt số 656/QĐ-SGDTPHCM về việc thay đổi đăng ký niêm yết từ Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng chứng khoán thay đổi là 24.802.461 cổ phiếu có hiệu lực từ ngày 30 tháng 10 năm 2023. Vào ngày 3 tháng 11 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 phê duyệt với vốn điều lệ là 1.036.332.610.000 đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 cổ đông và phân phối cổ tức**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	788.308.000.000	792.550.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	248.024.610.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	(4.242.000.000)
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>788.308.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	-	-

**23.3 Cổ phiếu**

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 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
Cổ phiếu phổ thông	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.416.542	4.416.542
Cổ phiếu phổ thông	4.416.542	4.416.542
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.216.719	74.414.258
Cổ phiếu phổ thông	99.216.719	74.414.258

**24. DOANH THU**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	8.247.627.757.646	6.961.393.762.661
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	19.000.000.000	24.000.000.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	7.425.713.065	7.316.315.602
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>8.274.053.470.711</b></u>	<u><b>6.992.710.078.263</b></u>

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

**24. DOANH THU** (tiếp theo)

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** (tiếp theo)

(\*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	8.163.674.740.771	6.969.665.891.854
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	83.953.016.875	(8.272.129.193)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.247.627.757.646</u></b>	<b><u>6.961.393.762.661</u></b>
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	54.457.730.217.599	30.469.127.171.697

**24.2. Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng	59.529.151.797	28.288.536.006
Lãi chậm thanh toán	29.847.682.977	25.610.792.792
Cổ tức được chia	2.860.000.000	202.268.000.000
Lãi từ trái phiếu	-	18.722.799.707
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	384.949.165	139.420.673
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>92.621.783.939</u></b>	<b><u>275.029.549.178</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
Giá vốn hoạt động xây dựng	8.094.740.734.646	6.787.276.879.471
Giá vốn cung cấp dịch vụ	19.000.000.000	24.000.000.000
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	3.945.333.644	3.929.200.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.117.686.068.290</u></b>	<b><u>6.815.206.080.192</u></b>

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

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
		VND
Chi phí lãi vay	43.785.224.058	46.578.902.811
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.221.520.460	357.942.427
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	1.045.833.336	1.045.833.336
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	12.706.087.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>46.052.577.854</u></b>	<b><u>60.688.766.135</u></b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
		VND
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	69.214.070.687	92.604.606.183
Chi phí nhân viên	38.184.064.553	47.682.657.934
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	18.066.898.137	34.220.490.388
Khấu hao và hao mòn	7.107.249.232	10.699.520.573
Chi phí khác	6.765.324.292	7.979.569.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>139.337.606.901</u></b>	<b><u>193.186.844.849</u></b>

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
		VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.964.045.590</b>	<b>21.521.351.667</b>
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	6.878.458.062	10.851.097.536
Phạt vi phạm hợp đồng	322.803.644	2.533.529.448
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	67.508.012	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	4.647.467.591
Khác	695.275.872	3.489.257.092
<b>Chi phí khác</b>	<b><u>(22.757)</u></b>	<b><u>808.872.939</u></b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>7.964.022.833</u></b>	<b><u>22.330.224.606</u></b>

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.789.504.484.525	3.655.985.182.236
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	3.063.718.144.219	2.821.084.985.324
Chi phí nhân viên	265.044.557.414	281.312.762.562
Chi phí dự phòng	69.214.070.687	92.604.606.183
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11, 12 và 13)	35.530.600.937	41.107.086.865
Chi phí công cụ, dụng cụ	30.886.363.125	94.120.249.136
Khác	3.125.454.284	22.178.052.735
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.257.023.675.191</u></b>	<b><u>7.008.392.925.041</u></b>

**30. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.210.542.995	(18.062.318.976)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	<u>133.464.250</u>	<u>87.682.776</u>
	21.344.007.245	(17.974.636.200)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.992.013.899)</u>	<u>22.932.374.141</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.351.993.346</u></b>	<b><u>4.957.737.941</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 hiện hành (tiếp theo)**

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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>71.563.024.438</b>	<b>220.988.160.871</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	14.312.604.888	44.197.632.174
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ (Lãi) lỗ đánh giá lại tỷ giá khoản mục có gốc ngoại tệ	482.310.724 (4.386.516)	1.125.996.701 26.290
Cổ tức đã nhận	(572.000.000)	(40.453.600.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	133.464.250	87.682.776
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>14.351.993.346</b>	<b>4.957.737.941</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 Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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**

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:

VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</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
Lỗ thuế được chuyển	-	-	-	2.084.851.863
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	-	-	-	466.616.653
Dự phòng trợ cấp thôi việc	425.563.928	453.618.078	(28.054.150)	(10.994.999)
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)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</b>	<b>129.695.037.899</b>	<b>122.703.024.000</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>6.992.013.899</b>	<b>(22.932.374.141)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Kustocem Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn
THE8TH PTE. Ltd.	Cổ đông lớn
Preston Pacific Limited	Nhóm cổ đông lớn
VOF Investment Limited	Nhóm cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona (“Ladona”)	Bên liên quan của cổ đông lớn
Kusto Group Pte. Ltd. (“Kusto”)	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con
Công ty Cổ phần CTD FutureImpact	Công ty con
Công ty TNHH Solaresco-1	Công ty con
Công ty TNHH Coteccons Future Impact	Công ty con
Công ty TNHH Coteccons Nest	Công ty con
Công ty TNHH Sân Chơi Mới	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons	Công ty liên kết
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.840.951.001.268	1.342.160.162.927
Unicons	Công ty con	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	7.130.529.570	12.108.213.540
		Chi phí thuê thiết bị	720.775.245	941.773.763
		Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	-	20.000.000.000
		Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	-	106.698.904.110
		Khác	358.804.296	356.990.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i>
			<i>VND</i>	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Dịch vụ hỗ trợ vận hành Phân phối lợi nhuận	14.000.000.000 -	14.000.000.000 200.000.000.000
		Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	-	225.000.000.000
		Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	-	191.620.273.972
Công ty TNHH Coteccons Nest	Công ty con	Thu tiền theo thỏa thuận cần trừ số 2506/2023/TTCTCN/HA-CTC	88.864.528.939	-
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	73.378.698
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Chi phí xây dựng	148.650.429.558	84.969.154.556

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
			<i>VND</i>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
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
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	71.034.580.177	26.748.102.032
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng	15.400.000.000	9.350.000.000
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cho thuê văn phòng	-	9.668.063
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>112.379.415.889</b>	<b>85.666.814.031</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Khách hàng ứng trước</b>				
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	<u>67.116.318.836</u>	<u>27.525.867.116</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	<u>334.414.357.348</u>	<u>455.913.930.665</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Lợi nhuận được phân phối	<u>150.000.000.000</u>	<u>150.000.000.000</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	<u>1.566.869.436.123</u>	<u>1.068.499.802.191</u>
<b>Phải trả khác ngắn hạn khác</b>				
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Ký quỹ thuê văn phòng	<u>30.019.875</u>	<u>30.019.875</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 ("HĐQT"), Ban kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		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 (chưa soát xét)
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	90.245.250	-
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 8 năm 2022 Phó Tổng Giám đốc đến Ngày 5 tháng 8 năm 2022	4.187.963.330	4.276.655.105
Ông Christopher Senekki	Phó Tổng Giám đốc	-	4.299.330.000
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	1.919.134.440	2.035.656.032
Ông Nguyễn Ngọc Lâm	Phó Tổng Giám đốc	1.811.134.440	1.908.217.774
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 25 tháng 8 năm 2023	1.071.462.949	2.078.019.774
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Tan Chìn Tiong	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	300.000.000	300.000.000
Ông Trần Văn Thức	Trưởng BKS	240.000.000	240.000.000
Ông Zhaidarzhhan Zatajev	Thành viên BKS	-	910.875.712
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS	48.000.000	48.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.267.940.409</b>	<b>16.696.754.397</b>

**32. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Đến 1 năm	11.297.708.808	10.282.523.881
Từ 1 đến 5 năm	8.205.458.831	6.557.120.571
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.503.167.639</b>	<b>16.839.644.452</b>

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

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

Ngày 10 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng kí và nhận giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài và để thành lập một công ty con mới tên là Coteccons ContrucSION Inc với vốn đầu tư là 5.000.000 đô la Mỹ theo Nghị quyết số 20/2023/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 10 năm 2023 để thực hiện các hoạt động liên quan đến xây dựng.

Vào ngày 31 tháng 1 năm 2024, Công ty đã thông qua kết quả giao dịch bán cổ phiếu quỹ theo Chương trình phân phối cổ phiếu quỹ cho cán bộ nhân viên (ESOP) theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2024/NQ-HĐQT.

Vào ngày 9 tháng 2 năm 2024, Công ty đã công bố thông tin về việc hoàn tất chuyển nhượng mua lại 100% vốn góp của 2 công ty con mới là Công ty TNHH Sinh Nam Metal Việt Nam và Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam, dựa theo các Nghị quyết số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 10 năm 2023 và số 23/2023/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 12 năm 2023 phê duyệt chủ trương mua lại 100% vốn góp hai công ty này trong hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và cơ điện.

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



Trương Thị Huyền Trang  
Người lập



Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024

## GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ SÁU THÁNG ĐẦU NĂM 2024 (Từ 01/07/2023 đến 31/12/2023)

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons giải trình về việc chênh lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2024 (Từ 01/07/2023 đến 31/12/2023) so với cùng kỳ năm trước như sau:

### I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chỉ tiêu	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	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm	57.211.031.092	216.030.422.930	(158.819.391.838)	-73,52%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính riêng (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2024 (Từ 01/07/2023 đến 31/12/2023) giảm 73,52% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	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	Chênh lệch	% Tăng/ giảm
Doanh thu hoạt động tài chính	92.621.783.939	275.029.549.178	(182.407.765.239)	-66,32%
<i>Trong đó:</i>				
- Cổ tức được chia	2.860.000.000	202.268.000.000	(199.408.000.000)	-98,59%
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	89.761.783.939	72.761.549.178	17.000.234.761	23,36%

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 182 tỷ đồng tương đương với giảm 66,32% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ cổ tức được chia giảm 199 tỷ đồng tương đương với 98,59% so với cùng kỳ năm trước.

## II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	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	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng	135.721.469.259	15.352.446.317	120.369.022.942	784,04%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính hợp nhất (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2024 (Từ 01/07/2023 đến 31/12/2023) tăng 784,04% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

### 1. Lãi gộp tăng:

Chỉ tiêu	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	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.783.887.007.862	9.343.800.051.037	440.086.956.825	4,71%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	269.394.571.964	204.766.290.659	64.628.281.305	31,56%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 440 tỷ đồng tương đương với tăng 4,71% so với cùng kỳ năm trước, cùng với biên lợi nhuận gộp đã tăng từ 2,19% lên 2,75% so với cùng kỳ năm trước. Chính vì vậy, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 64 tỷ đồng.

### 2. Chi phí quản lý giảm.

Chỉ tiêu	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	Chênh lệch	% giảm
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(205.360.808.988)	(286.045.535.217)	80.684.726.229	-28,21%
<i>Trong đó:</i>				
- Chi phí dự phòng	86.791.154.945	130.735.810.683	(43.944.655.738)	-33,61%
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	118.569.654.043	155.309.724.534	(36.740.070.491)	-23,66%

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 80 tỷ đồng tương đương với giảm 28,21% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do dự phòng nợ phải thu khó đòi giảm 43 tỷ đồng, tương đương 33,61% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, Tập đoàn đang thực hiện tái cấu trúc cũng góp phần tối ưu hóa chi phí quản lý trong kỳ.

#### Nơi nhận:

Như trên;  
Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS  
TỔNG GIÁM ĐỐC



VÕ HOÀNG LÂM