

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ   | 4 - 5        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                 | 6 - 8        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 9            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 10 - 11      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ        | 12 - 52      |

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecctons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecctons ("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 kỳ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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 Cotecctons

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 Lâm   | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Chris 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 hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn.

# 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Hoàng Lâm  
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024

Số tham chiếu: 11658650/67811767-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) và công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 2 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

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

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

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

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

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



### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT 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>19.889.440.906.559</b> | <b>19.883.997.298.772</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>2.842.181.486.342</b>  | <b>1.882.761.469.151</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 1.336.181.486.342         | 631.761.469.151           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 1.506.000.000.000         | 1.251.000.000.000         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>1.768.453.243.121</b>  | <b>2.180.463.313.608</b>  |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 6.1         | 222.491.296.959           | 249.546.140.490           |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 6.1         | (10.347.177.341)          | (24.470.599.700)          |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6.2         | 1.556.309.123.503         | 1.955.387.772.818         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>11.845.187.162.549</b> | <b>12.079.383.092.051</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7.1         | 11.669.914.966.000        | 11.590.198.832.580        |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7.2         | 1.031.585.391.364         | 895.268.784.906           |
| 135        | 3. Phải thu cho vay ngắn hạn                 | 8           | 79.299.500.000            | 418.716.500.000           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 322.341.765.744           | 331.862.280.179           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 7.1, 8, 9   | (1.257.954.460.559)       | (1.156.663.305.614)       |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>2.602.818.535.216</b>  | <b>3.148.105.589.137</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 2.663.225.724.754         | 3.216.178.741.376         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (60.407.189.538)          | (68.073.152.239)          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>830.800.479.331</b>    | <b>593.283.834.825</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 13.421.311.908            | 7.323.719.825             |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 817.379.167.423           | 585.960.115.000           |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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 6 năm 2023  |
|------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>1.762.452.451.166</b>  | <b>1.491.033.033.002</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b> |             | <b>602.893.498.641</b>    | <b>399.121.073.641</b>    |
| 212        | 1. Trả trước cho người bán dài hạn   | 7.2         | 8.992.991.435             | 8.992.991.436             |
| 215        | 2. Phải thu về cho vay dài hạn       | 8           | 42.617.000.000            | -                         |
| 216        | 3. Phải thu dài hạn khác             | 9           | 551.283.507.206           | 390.128.082.205           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>           |             | <b>474.509.997.337</b>    | <b>523.314.962.865</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 12          | 367.980.114.108           | 414.957.302.253           |
| 222        | Nguyên giá                           |             | 1.112.210.899.012         | 1.122.804.993.718         |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (744.230.784.904)         | (707.847.691.465)         |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính    | 13          | 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           | 14          | 105.020.340.183           | 106.580.358.945           |
| 228        | Nguyên giá                           |             | 146.603.406.068           | 143.308.383.868           |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (41.583.065.885)          | (36.728.024.923)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>      | <b>15</b>   | <b>68.133.087.404</b>     | <b>50.212.624.812</b>     |
| 231        | 1. Nguyên giá                        |             | 100.899.635.241           | 77.150.985.316            |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (32.766.547.837)          | (26.938.360.504)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>   |             | <b>119.737.015.784</b>    | <b>32.705.212.917</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   | 16          | 119.737.015.784           | 32.705.212.917            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>   |             | <b>306.076.047.583</b>    | <b>304.072.839.476</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết       | 17.1        | 2.470.570.124             | 2.467.362.017             |
| 253        | 2. Đầu tư vào đơn vị khác            | 17.2        | 303.605.477.459           | 301.605.477.459           |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>      |             | <b>191.102.804.417</b>    | <b>181.606.319.291</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 11          | 97.075.272.039            | 99.084.077.771            |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại    | 33.3        | 94.027.532.378            | 82.522.241.520            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>21.651.893.357.725</b> | <b>21.375.030.331.774</b> |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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>13.244.460.933.549</b> | <b>13.103.319.376.857</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  |             | <b>12.745.683.334.882</b> | <b>12.603.037.340.776</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 18.1        | 5.770.246.194.439         | 5.195.969.693.775         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 18.2        | 2.471.408.237.777         | 2.934.074.072.581         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 19          | 39.809.203.759            | 20.875.657.374            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 110.972.457               | 116.589.676               |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 20          | 2.752.021.243.479         | 2.022.730.753.835         |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         | 21          | 5.503.675.945             | 6.433.943.948             |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 22          | 870.109.261.888           | 1.434.927.703.679         |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 23          | 581.932.142.812           | 697.322.830.151           |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                | 24          | 179.425.703.674           | 214.573.827.505           |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                | 25          | 75.116.698.652            | 76.012.268.252            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>  |             | <b>498.777.598.667</b>    | <b>500.282.036.081</b>    |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                     |             | 220.000.000               | 200.000.000               |
| 338        | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 23          | 496.344.762.033           | 497.728.928.697           |
| 342        | 3. Dự phòng phải trả dài hạn                                 | 24          | 2.212.836.634             | 2.353.107.384             |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>8.407.432.424.176</b>  | <b>8.271.710.954.917</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>26.1</b> | <b>8.407.432.424.176</b>  | <b>8.271.710.954.917</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                                     |             | 4.419.168.700.873         | 4.667.193.310.873         |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         |             | 524.026.775.963           | 388.315.212.698           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 388.315.212.698           | 336.087.635.969           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 135.711.563.265           | 52.227.576.729            |
| 429        | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                           |             | 520.693.038               | 510.787.044               |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>21.651.893.357.725</b> | <b>21.375.030.331.774</b> |

Trần Thị Thanh Vân  
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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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) |
|-------|--|-------------|---|---|
| 01    | 1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 27.1        | 9.783.887.007.862   | 9.343.800.051.037   |
| 10    | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 27.1        | 9.783.887.007.862   | 9.343.800.051.037   |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 28          | (9.514.492.435.898)   | (9.139.033.760.378)   |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 269.394.571.964   | 204.766.290.659   |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 27.2        | 168.726.854.371   | 153.100.650.362   |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                               | 29          | (63.183.215.096)  | (103.306.654.400)   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (45.953.619.014)  | (49.170.376.091)  |
| 24    | 7. Phần lãi (lỗ) trong công liên kết               | 17.1        | 3.208.107   | (12.738.439.462)  |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | (4.588.182)   | -   |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 30          | (205.360.808.988)   | (286.045.535.217)   |
| 30    | 10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh   |             | 169.576.022.176   | (44.223.688.058)  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 31          | 7.642.141.295   | 69.405.276.092  |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 31          | (1.672.424.685)   | (1.417.444.699)   |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 | 31          | 5.969.716.610   | 67.987.831.393  |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 175.545.738.786   | 23.764.143.335  |
| 51    | 15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hiện hành         | 33.1        | (51.329.560.385)  | 3.653.560.726   |
| 52    | 16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại          | 33.3        | 11.505.290.858  | (12.065.257.744)  |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 135.721.469.259   | 15.352.446.317  |
| 61    | 18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             | 135.711.563.265   | 15.343.548.004  |
| 62    | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 26.1        | 9.905.994   | 8.898.313   |
| 70    | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 26.5        | 1.560   | 207   |

Trần Thị Thanh Vân  
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 HỢP NHẤT 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>175.545.738.786</b>                                      | <b>23.764.143.335</b>   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |                |   |   |
| 02        | Khấu hao và hao mòn  | 12, 13, 14, 15 | 48.128.044.064  | 53.997.512.973  |
| 03        | Các khoản dự phòng   |                | 63.049.102.281  | 264.984.797.153   |
| 04        | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |                | (620.861.488)   | (920.553.077)   |
| 05        | Lãi từ các hoạt động đầu tư  |                | (157.626.818.456)   | (135.745.465.409)   |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 29             | 45.953.619.014  | 49.170.376.091  |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |                | <b>174.428.824.201</b>                                      | <b>255.250.811.066</b>  |
| 09        | Tăng các khoản phải thu  |                | (571.935.604.205)   | (2.295.445.208.054)   |
| 10        | Giảm (tăng) giảm hàng tồn kho  |                | 552.953.016.622   | (773.971.433.341)   |
| 11        | Tăng các khoản phải trả  |                | 437.204.774.107   | 2.655.344.108.446   |
| 12        | Tăng chi phí trả trước   |                | (1.870.133.799)   | (66.060.408.290)  |
| 13        | Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh   |                | 27.054.843.531  | (29.329.198.319)  |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |                | (44.925.546.493)  | (48.839.046.551)  |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |                | (35.424.278.235)  | (25.419.449.871)  |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |                | (1.348.739.683)   | (422.104.500)   |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                   |                | <b>536.137.156.046</b>                                      | <b>(328.891.929.414)</b>  |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |                |   |   |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản  |                | (374.950.372.296)   | (87.539.068.915)  |
| 22        | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định   |                | 364.000.000   | -   |
| 23        | Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền chi cho vay                     |                | (1.717.810.802.263)   | (1.269.572.581.439)   |
| 24        | Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay                     |                | 2.413.689.451.578   | 2.428.403.559.580   |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |                | (13.515.000.000)  | (524.581.971.519)   |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |                | 64.845.065.784  | -   |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                  |                | 169.369.298.204   | 171.066.792.521   |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     |                | <b>541.991.641.007</b>                                      | <b>717.776.730.228</b>  |


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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) |
|-----------|--|-------------|---|---|
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>           |             |   |   |
| 33        | Tiền thu từ đi vay   |             | 1.175.865.062.087   | 790.309.374.643   |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay  |             | (1.293.685.749.426)   | (1.027.410.377.487)   |
| 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>(118.727.982.755)</b>                                    | <b>(237.917.921.058)</b>  |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>    |             | <b>959.400.814.298</b>                                      | <b>150.966.879.756</b>  |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                       |             | <b>1.882.761.469.151</b>                                    | <b>913.484.130.428</b>  |
| 61        | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ      |             | 19.202.893  | (10.854.110)  |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                      | <b>5</b>    | <b>2.842.181.486.342</b>                                    | <b>1.064.440.156.074</b>  |

  
Trần Thị Thanh Vân  
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 HỢP NHẤT 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 CNĐKDN số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD 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 của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.946 người (ngày 30 tháng 6 năm 2023: 1.985 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 chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0304472276 vào ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu 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 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 HỢP NHẤT 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 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 FutureImpact ("Coteccons Future Impact") – trước đây là Công ty TNHH HED1 ("HED1")*

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

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

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

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

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 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

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

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được

Giá 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.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ 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 dở dang - Chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

#### *Hàng hóa bất động sản*

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

**3.4 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 5 - 45 năm  |
| Máy móc, thiết bị         | 3 - 10 năm  |
| Phương tiện vận tải       | 6 - 10 năm  |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 6 năm   |
| Quyền sử dụng đất         | 45 - 49 năm |
| Phần mềm                  | 3 năm       |
| Khác                      | 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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      |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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.

#### 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 Tập đoàn là bên đi thuê*

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

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

**3.10 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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 hợp nhất 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.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quý của công ty liên kết được ghi nhận vào các quý. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 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)

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

Các khoản phải trả và 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 Tập đoàn 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 Tập Đoàn. 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 niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ 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 giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.18 *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 3.19 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *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 hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.20 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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.

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

#### 3.21 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Tập đoàn 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ 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 Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa 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 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 mà 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 hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn 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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ**

**4.1 Tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")**

Theo Quyết định số 02/QĐ-CSH ngày 24 tháng 7 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn điều lệ của CTD Nest từ 1.000.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng. Vào ngày 31 tháng 8 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này tại CTD Nest.

Theo Quyết định số 1611/QĐ-CSH ngày 16 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn điều lệ của CTD Nest từ 300.000.000.000 đồng lên 487.500.000.000 đồng. Vào ngày 23 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này tại CTD Nest.

**4.2 Tăng vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Coteccons FutureImpact ("Coteccons Future Impact")**

Theo quyết định số 1611/QĐ-CSH ngày 16 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn cổ phần của Coteccons Future Impact từ 2.000.000.000 đồng lên 20.000.000.000 đồng. Vào ngày 28 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này tại Coteccons Future Impact.

**4.3 Tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")**

Theo Quyết định số 1611/QĐ-CSH ngày 16 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn điều lệ của SCM từ 1.000.000.000 đồng lên 19.000.000.000 đồng. Tại ngày 28 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này tại SCM.

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

|                                | VND                          |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2023 |
| Tiền gửi ngân hàng             | 1.336.181.486.342            | 631.761.469.151              |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 1.506.000.000.000            | 1.251.000.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>2.842.181.486.342</b>     | <b>1.882.761.469.151</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 2,30% đến 4,65%/năm.



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

**6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

|                                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                        |                         | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                        |                         | VND |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|-----|
|                                   | Giá gốc                   | Giá trị hợp lý         | Dự phòng                | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý         | Dự phòng                |     |
|                                   | <b>Chứng chỉ quỹ</b>      |                        |                         |                          |                        |                         |     |
| Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30 | 49.518.412.944            | 45.000.000.000         | (4.518.412.944)         | 49.518.412.944           | 44.760.000.000         | (4.758.412.944)         |     |
| <b>Cổ phiếu (*)</b>               |                           |                        |                         |                          |                        |                         |     |
| Công ty cổ phần FPT               | 28.279.739.910            | 39.650.379.500         | -                       | 31.158.471.002           | 33.995.800.000         | -                       |     |
| Các công ty khác                  | 144.693.144.105           | 148.346.617.178        | (5.828.764.397)         | 168.869.256.544          | 153.946.726.788        | (19.712.186.756)        |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>222.491.296.959</b>    | <b>232.996.996.678</b> | <b>(10.347.177.341)</b> | <b>249.546.140.490</b>   | <b>232.702.526.788</b> | <b>(24.470.599.700)</b> |     |

(\*) Các khoản đầu tư chứng khoán trên được thực hiện theo Hợp đồng Ủy thác Đầu tư ký ngày 21 tháng 2 năm 2022 với Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kim Việt Nam là bên nhận ủy thác.

**6.2 Đầu tư nắm 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 (*) | 1.462.371.350.685         | 1.861.450.000.000        |
| Trái phiếu                       | 93.937.772.818            | 93.937.772.818           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>1.556.309.123.503</b>  | <b>1.955.387.772.818</b> |

(\*) 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 3,70% đến 6,91%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

|   | VND                          |                             |
|---|------------------------------|-----------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Công ty Cổ phần Vinhomes  | 1.291.752.643.693            | 673.429.778.976             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes                 | 543.380.018.255              | 1.013.577.438.255           |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An                              | 486.095.313.505              | 620.614.975.962             |
| Các khách hàng khác   | 9.348.686.990.547            | 9.282.576.639.387           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>11.669.914.966.000</b>    | <b>11.590.198.832.580</b>   |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi               | (1.178.003.497.865)          | (1.064.212.342.920)         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b>10.491.911.468.135</b>    | <b>10.525.986.489.660</b>   |
| <i>Trong đó:</i>  |                              |                             |
| <i>Phải thu từ các bên khác</i>                                 | 10.420.876.887.958           | 10.499.228.719.565          |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 34)</i> | 71.034.580.177               | 26.757.770.095              |

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

|                             | VND  |   |
|-----------------------------|--|---|
|                             | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2022<br>(chưa soát xét) |
| Số đầu kỳ                   | 1.064.212.342.920  | 865.080.760.195   |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | 138.775.927.246  | 161.873.773.580   |
| Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | (24.984.772.301)   | (31.137.962.897)  |
| Số cuối kỳ                  | <b>1.178.003.497.865</b>   | <b>995.816.570.878</b>  |

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

|                               | VND                          |                             |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                               | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>               |                              |                             |
| Công ty TNHH Shinryo Việt Nam | 272.495.364.822              | 284.331.980.912             |
| Các nhà cung cấp khác         | 759.090.026.542              | 610.936.803.994             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>1.031.585.391.364</b>     | <b>895.268.784.906</b>      |
| <b>Dài hạn</b>                |                              |                             |
| Các nhà cung cấp khác         | 8.992.991.435                | 8.992.991.436               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>8.992.991.435</b>         | <b>8.992.991.436</b>        |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN** (tiếp theo)

**7.3. 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 BĐS Ngôi Sao Việt | 483.658.038.123        | 483.658.038.123          | -                        | 483.658.038.123        |     |
| 2                | Công ty TNHH Saigon Glory        | 142.834.773.259           | 142.834.773.259                       | -                      | 142.834.773.259          | 90.709.259.966           | 52.125.513.293         |     |
| 3                | Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt | 121.951.773.910           | 121.951.773.910                       | -                      | 121.951.773.910          | 121.951.773.910          | -                      |     |
| 4                | Các khách hàng khác              | 911.476.648.747           | 429.558.912.573                       | 481.917.736.174        | 825.711.973.148          | 367.893.270.921          | 457.818.702.227        |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                  | <b>1.659.921.234.039</b>  | <b>1.178.003.497.865</b>              | <b>481.917.736.174</b> | <b>1.574.156.558.440</b> | <b>1.064.212.342.920</b> | <b>509.944.215.520</b> |     |

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

**8. PHẢI THU CHO VAY**

|   | VND                          |                             |
|---|------------------------------|-----------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                           |                              |                             |
| Công ty TNHH Linktek Việt Nam (*)         | 53.500.000.000               | 61.000.000.000              |
| Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (**) | 19.383.000.000               | -                           |
| Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát             | -                            | 350.000.000.000             |
| Khác                                      | 6.416.500.000                | 7.716.500.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>79.299.500.000</b>        | <b>418.716.500.000</b>      |
| Dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn        | (53.500.000.000)             | (39.000.000.000)            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                      | <b>25.799.500.000</b>        | <b>379.716.500.000</b>      |
| <b>Dài hạn</b>                            |                              |                             |
| Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (**) | 42.617.000.000               | -                           |

(\*) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Linktek Việt Nam theo Hợp đồng vay số 1307/CVC-LT ngày 13 tháng 7 năm 2022 với lãi suất cố định 15%/năm và thời hạn một năm.

(\*\*) Đây là các khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus theo Hợp đồng vay ký ngày 2 tháng 8 năm 2023 với lãi suất cố định 12%/năm và thời hạn ba năm, gốc trả hàng tháng, kỳ trả gốc đầu tiên tính từ tháng 6 năm 2024.

**9. PHẢI THU KHÁC**

|   | VND                          |                             |
|---|------------------------------|-----------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                       |                              |                             |
| Tiền lãi phải thu                                     | 112.819.598.167              | 124.632.794.034             |
| Đặt cọc mua các công ty con theo Hợp đồng mua bán (*) | 94.000.000.000               | -                           |
| Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD") (**)    | 79.000.735.883               | 136.903.889.313             |
| Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên            | 24.117.958.315               | 24.713.496.291              |
| Ký quỹ, ký cược                                       | 7.875.482.054                | 34.594.459.554              |
| Khác  | 4.527.991.325                | 11.017.640.987              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>322.341.765.744</b>       | <b>331.862.280.179</b>      |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                    | (26.450.962.694)             | (53.450.962.694)            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                  | <b>295.890.803.050</b>       | <b>278.411.317.485</b>      |



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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

|                                     | VND                          |                             |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| <b>Dài hạn</b>                      |                              |                             |
| HĐHTKD (**)                         | 401.643.082.206              | 390.128.082.205             |
| Đặt cọc tiền mua căn hộ dự án (***) | 149.640.425.000              | -                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>551.283.507.206</b>       | <b>390.128.082.205</b>      |

(\*) 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, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các bước theo các hợp đồng trên để hoàn tất việc chuyển nhượng hai công ty này.

(\*\*) Đây là các khoản tiền đầu tư vào Dự án Khu căn hộ Ngọc Lục Bảo ("The Emerald 68") theo HĐHTKD ký với Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong ngày 8 tháng 7 năm 2022. Theo quy định của HĐHTKD, Tập đoàn sẽ nhận được lợi nhuận hằng năm theo tỷ lệ vốn góp là 49%.

(\*\*\*) Đây là khoản đặt cọc để mua các bất động sản thuộc Dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Officetel - Căn hộ tại Khu đất số 230 Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM.

**10. HÀNG TỒN KHO**

|   | VND                          |                             |
|---|------------------------------|-----------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 2.645.325.604.456            | 3.192.468.868.405           |
| Hàng hóa bất động sản (**)              | 17.900.120.298               | 23.709.872.971              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>2.663.225.724.754</b>     | <b>3.216.178.741.376</b>    |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho          | (60.407.189.538)             | (68.073.152.239)            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                    | <b>2.602.818.535.216</b>     | <b>3.148.105.589.137</b>    |

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

|                     | VND                          |                             |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Dự án Nhà máy Lego  | 208.913.387.223              | 2.398.208.706               |
| Các công trình khác | 2.436.412.217.233            | 3.190.070.659.699           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    | <b>2.645.325.604.456</b>     | <b>3.192.468.868.405</b>    |

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

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(\*\*) Đây là giá trị các bất động sản đầu tư để bán tại Dự án phát triển nhà ở thương mại “Chung cư Marina Tower” tại Phường Vĩnh Phú, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương và Dự án Khu đô thị Thông minh Thành Đô ở Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ.

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

|                             | VND  |  |
|-----------------------------|--|--|
|                             | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| Số đầu kỳ                   | 68.073.152.239   | 70.716.235.512   |
| Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | <u>(7.665.962.701)</u>   | <u>(2.643.083.273)</u>   |
| Số cuối kỳ                  | <u>60.407.189.538</u>  | <u>68.073.152.239</u>  |

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|  | VND                                  |                                     |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
|  | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2023</i> |
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>13.421.311.908</b>                | <b>7.323.719.825</b>                |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng          | 13.290.245.147                       | 7.181.143.654                       |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng | 131.066.761                          | 142.576.171                         |
| <b>Dài hạn</b>                               | <b>97.075.272.039</b>                | <b>99.084.077.771</b>               |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng          | 48.724.049.431                       | 62.112.651.898                      |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng | 29.869.554.638                       | 34.567.144.093                      |
| Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng           | 18.481.667.970                       | 2.404.281.780                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b><u>110.496.583.947</u></b>        | <b><u>106.407.797.596</u></b>       |



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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                 |                                   |                          |                                |                         |                     | VND                      |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|
|                                 | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc, thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Thiết bị quản lý</i> | <i>Khác</i>         | <i>Tổng cộng</i>         |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                                   |                          |                                |                         |                     |                          |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023    | 246.258.705.339                   | 796.836.075.431          | 40.915.419.230                 | 38.763.930.082          | 30.863.636          | 1.122.804.993.718        |
| Mua mới trong kỳ                | -                                 |                          | 1.190.818.182                  | 5.010.331.813           |                     | 6.201.149.995            |
| 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>230.663.460.638</u>            | <u>795.636.075.431</u>   | <u>42.106.237.412</u>          | <u>43.774.261.895</u>   | <u>30.863.636</u>   | <u>1.112.210.899.012</u> |
| <i>Trong đó:</i>                |                                   |                          |                                |                         |                     |                          |
| <i>Đã khấu hao hết</i>          | <i>71.918.598.637</i>             | <i>143.658.440.739</i>   | <i>23.692.454.041</i>          | <i>32.441.033.081</i>   | <i>30.863.636</i>   | <i>271.741.390.134</i>   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                                   |                          |                                |                         |                     |                          |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023    | (130.212.145.557)                 | (506.551.768.162)        | (36.385.011.293)               | (34.667.902.817)        | (30.863.636)        | (707.847.691.465)        |
| Khấu hao trong kỳ               | (4.193.989.770)                   | (34.091.002.323)         | (1.483.838.781)                | (1.711.187.598)         | -                   | (41.480.018.472)         |
| 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>(130.212.718.306)</u>          | <u>(539.739.262.473)</u> | <u>(37.868.850.074)</u>        | <u>(36.379.090.415)</u> | <u>(30.863.636)</u> | <u>(744.230.784.904)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                                   |                          |                                |                         |                     |                          |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023    | <u>116.046.559.782</u>            | <u>290.284.307.269</u>   | <u>4.530.407.937</u>           | <u>4.096.027.265</u>    | <u>-</u>            | <u>414.957.302.253</u>   |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023   | <u>100.450.742.332</u>            | <u>255.896.812.958</u>   | <u>4.237.387.338</u>           | <u>7.395.171.480</u>    | <u>-</u>            | <u>367.980.114.108</u>   |

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

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

|   | VND                              |
|---|----------------------------------|
|   | <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 khấu hao 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>             |

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                   | VND                      |                         |                         |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                   | <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      | 94.881.924.366           | 48.426.459.502          | 143.308.383.868         |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | -                        | 2.478.743.200           | 2.478.743.200           |
| Mua mới trong kỳ                  | -                        | 816.279.000             | 816.279.000             |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023     | <u>94.881.924.366</u>    | <u>51.721.481.702</u>   | <u>146.603.406.068</u>  |
| <i>Trong đó:</i>                  |                          |                         |                         |
| <i>Đã hao mòn hết</i>             | -                        | 13.338.802.445          | 13.338.802.445          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>    |                          |                         |                         |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023      | (8.816.059.688)          | (27.911.965.235)        | (36.728.024.923)        |
| Hao mòn trong kỳ                  | (307.206.456)            | (4.547.834.506)         | (4.855.040.962)         |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023     | <u>(9.123.266.144)</u>   | <u>(32.459.799.741)</u> | <u>(41.583.065.885)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>           |                          |                         |                         |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023      | <u>86.065.864.678</u>    | <u>20.514.494.267</u>   | <u>106.580.358.945</u>  |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023     | <u>85.758.658.222</u>    | <u>19.261.681.961</u>   | <u>105.020.340.183</u>  |



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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|   | VND                     |                        |                         |
|---|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Tòa nhà văn phòng       | Tài sản khác           | Tổng cộng               |
| <b>Nguyên giá:</b>                          |                         |                        |                         |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023                | 58.530.621.407          | 18.620.363.909         | 77.150.985.316          |
| Tăng trong kỳ                               | 5.934.752.672           | -                      | 5.934.752.672           |
| Phân loại lại từ chi phí trả trước dài hạn  | 2.218.652.552           | -                      | 2.218.652.552           |
| Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình   | 15.595.244.701          | -                      | 15.595.244.701          |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023               | <u>82.279.271.332</u>   | <u>18.620.363.909</u>  | <u>100.899.635.241</u>  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>             |                         |                        |                         |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023                | (19.764.214.429)        | (7.174.146.075)        | (26.938.360.504)        |
| Khấu hao trong kỳ                           | (1.171.942.153)         | (353.283.856)          | (1.525.226.009)         |
| Phân loại lại trừ chi phí trả trước dài hạn | (109.544.303)           | -                      | (109.544.303)           |
| Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình   | (4.193.417.021)         | -                      | (4.193.417.021)         |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023               | <u>(25.239.117.906)</u> | <u>(7.527.429.931)</u> | <u>(32.766.547.837)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                     |                         |                        |                         |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023                | <u>38.766.406.978</u>   | <u>11.446.217.834</u>  | <u>50.212.624.812</u>   |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023               | <u>57.040.153.426</u>   | <u>11.092.933.978</u>  | <u>68.133.087.404</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 tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

|  | VND                           |                              |
|--|-------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 12 năm 2023     | Ngày 30 tháng 6 năm 2022     |
| Bất động sản Gem Sky World (Đồng Nai)      | 86.667.571.504                | -                            |
| Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA | 13.182.991.064                | 13.706.461.953               |
| Sửa chữa tòa nhà văn phòng, nhà công vụ    | 10.696.667.176                | 9.808.964.924                |
| Hệ thống năng lượng mặt trời               | 9.189.786.040                 | 9.189.786.040                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b><u>119.737.015.784</u></b> | <b><u>32.705.212.917</u></b> |

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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**17.1. Đầu tư vào các công ty liên kết**

| Tên công ty  | Lĩnh vực kinh doanh                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                      | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                      |
|--|--|---------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
|  |  | %<br>sở hữu               | Giá trị<br>VND       | %<br>sở hữu              | Giá trị<br>VND       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")             | Xây dựng công trình dân dụng công nghiệp | 42,36                     | -                    | 42,36                    | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")         | Kinh doanh bất động sản, xây dựng        | 31,00                     | 2.470.570.124        | 31,00                    | 2.467.362.017        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng") | Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án   | 36,00                     | -                    | 36,00                    | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       |  |                           | <b>2.470.570.124</b> |                          | <b>2.467.362.017</b> |

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

|  | FCC               | Quảng Trọng      | Hiteccons     | VND<br>Tổng cộng  |
|--|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| <b>Giá trị đầu tư:</b>   |                   |                  |               |                   |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và<br>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 159.600.000.000   | 18.000.000.000   | 2.790.000.000 | 180.390.000.000   |
| <b>Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>              |                   |                  |               |                   |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023                                     | (159.600.000.000) | (18.000.000.000) | (322.637.983) | (177.922.637.983) |
| Phần lãi từ các công ty liên kết trong kỳ                        | -                 | -                | 3.208.107     | 3.208.107         |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023                                    | (159.600.000.000) | (18.000.000.000) | (319.429.876) | (177.919.429.876) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>  |                   |                  |               |                   |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023                                     | -                 | -                | 2.467.362.017 | 2.467.362.017     |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023                                    | -                 | -                | 2.470.570.124 | 2.470.570.124     |



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

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

**17.2. Đầu tư vào đơn vị khác**

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác được trình bày như sau:

|   | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                 | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 |                 |
|---|---------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|   | Tỷ lệ<br>sở hữu           | Giá trị         | Tỷ lệ<br>sở hữu          | Giá trị         |
|   | %                         | (VND)           | %                        | (VND)           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Xây dựng Ricons | 14,43                     | 303.605.477.459 | 14,30                    | 301.605.477.459 |

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                               | VND                          |                             |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                               | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Công ty TNHH Shinryo Việt Nam | 765.200.950.426              | 62.450.081.168              |
| Các nhà cung cấp khác         | 5.005.045.244.013            | 5.133.519.612.607           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>5.770.246.194.439</b>     | <b>5.195.969.693.775</b>    |

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

|  | VND                          |                             |
|--|------------------------------|-----------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>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 34)             | 67.116.318.836               | 27.525.867.116              |
| Các khách hàng khác                      | 1.514.655.073.693            | 1.623.116.486.343           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>2.471.408.237.777</b>     | <b>2.934.074.072.581</b>    |

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

**19. THUẾ**

|                                |                             |                        |                          |                          | VND                          |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Tăng trong kỳ          | Cấn trừ trong kỳ         | Nộp trong kỳ             | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Phải thu</b>                |                             |                        |                          |                          |                              |
| Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") | 585.960.115.000             | 854.508.868.104        | (623.089.815.681)        | -                        | 817.379.167.423              |
| <b>Phải nộp</b>                |                             |                        |                          |                          |                              |
| Thuế GTGT                      | -                           | 711.098.040.617        | (623.089.815.681)        | (88.008.224.936)         | -                            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 17.913.706.063              | 51.329.560.385         | -                        | (35.424.278.235)         | 33.818.988.213               |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 2.961.951.311               | 22.036.270.278         | -                        | (19.015.881.666)         | 5.982.339.923                |
| Khác                           | -                           | 9.493.321.941          | -                        | (9.485.446.318)          | 7.875.623                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>20.875.657.374</b>       | <b>793.957.193.221</b> | <b>(623.089.815.681)</b> | <b>(151.933.831.155)</b> | <b>39.809.203.759</b>        |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|  |  |  | VND                          |                          |
|--|--|--|------------------------------|--------------------------|
|  |  |  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |                          |
|  |  |  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023  |                          |
| Chi phí phải trả các công trình xây dựng |  |  | 2.660.298.550.913            | 1.917.394.461.012        |
| Chi phí lương, thưởng nhân viên          |  |  | 66.930.062.895               | 78.226.101.167           |
| Chi phí lãi vay                          |  |  | 21.675.551.491               | 21.619.478.970           |
| Khác                                     |  |  | 3.117.078.180                | 5.490.712.686            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         |  |  | <b>2.752.021.243.479</b>     | <b>2.022.730.753.835</b> |





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



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

|                                      | VND                          |                             |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                      | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê | <u>5.503.675.945</u>         | <u>6.433.943.948</u>        |

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|   | VND                           |                                 |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023     |
| Hợp đồng bao thanh toán (*)                   | 848.053.048.947               | 1.417.390.931.854               |
| Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên | 6.669.979.195                 | 7.216.334.708                   |
| Cổ tức phải trả                               | 534.341.975                   | 534.341.975                     |
| Các bên liên quan (TM số 34)                  | 30.019.875                    | 30.019.875                      |
| Khác  | <u>14.821.871.896</u>         | <u>9.756.075.267</u>            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b><u>870.109.261.888</u></b> | <b><u>1.434.927.703.679</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 và Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 01/2023-HĐBTTHM/NHCT106-UNICONS ký tháng 2 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 cần trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán.



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

**23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|   | VND                         |                          |                            |                        |  |                              |
|---|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|--|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 | Tăng trong kỳ            | Giảm trong kỳ              | Phân loại              | Phân bổ chi phí<br>phát hành<br>trái phiếu | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   | <b>697.322.830.151</b>      | <b>1.175.865.062.087</b> | <b>(1.293.685.749.426)</b> | <b>2.430.000.000</b>   | -  | <b>581.932.142.812</b>       |
| Vay ngắn hạn ngân hàng<br>(TM số 23.1)            | 691.555.534.735             | 1.175.865.062.087        | (1.290.348.454.010)        | -                      | -  | 577.072.142.812              |
| Vay ngân hàng dài hạn đến<br>hạn trả (TM số 23.2) | 4.860.000.000               | -                        | (2.430.000.000)            | 2.430.000.000          | -  | 4.860.000.000                |
| Nợ thuê tài chính đến hạn<br>trả (TM số 23.4)     | 907.295.416                 | -                        | (907.295.416)              | -                      | -  | -                            |
| <b>Dài hạn</b>                                    | <b>497.728.928.697</b>      | -                        | -                          | <b>(2.430.000.000)</b> | <b>1.045.833.336</b>                       | <b>496.344.762.033</b>       |
| Vay ngân hàng (TM số 23.2)                        | 25.866.428.705              | -                        | -                          | (2.430.000.000)        | -  | 23.436.428.705               |
| Trái phiếu phát hành<br>(TM số 23.3)              | 471.862.499.992             | -                        | -                          | -                      | 1.045.833.336                              | 472.908.333.328              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>1.195.051.758.848</b>    | <b>1.175.865.062.087</b> | <b>(1.293.685.749.426)</b> | -                      | <b>1.045.833.336</b>                       | <b>1.078.276.904.845</b>     |



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

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

**23.1 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<br>VND | Kỳ hạn trả gốc  | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo          |
|---|----------------------------------|---|-------------------|----------------------------|
| Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")  | 429.054.484.105                  | Từ ngày 29 tháng 2 năm 2024<br>đến ngày 28 tháng 6 năm 2024 | 5,00 – 6,60       | Tín chấp                   |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam<br>– Chi nhánh Nam Sài Gòn ("VCB") | 88.272.697.997                   | Từ ngày 1 tháng 2 năm 2024<br>đến ngày 17 tháng 6 năm 2024  | 5,00 – 6,00       | Tín chấp                   |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư Và Phát Triển<br>Việt Nam – CN TP. HCM ("BIDV")   | 50.000.000.000                   | Ngày 28 tháng 6 năm 2024                                    | 8,00              | Một phần hợp đồng tiền gửi |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)<br>("HSBC")                          | 9.744.960.710                    | Ngày 24 tháng 1 năm 2024                                    | 6,40              | Tín chấp                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>577.072.142.812</u></b>    |   |                   |                            |

**23.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

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

|   | Ngày 31 tháng 12 năm 2023<br>VND | Kỳ hạn trả gốc   | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo  |
|---|----------------------------------|--|-------------------|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại<br>thương Việt Nam | 23.262.000.000                   | Ngày 31 tháng 5 năm 2030                                   | 8,70              | Máy móc, thiết bị thuộc dự<br>án điện mặt trời của Công ty<br>TNHH Solaresco-1 |
| Ngân hàng TNHH Indovina                               | 5.034.428.705                    | Từ ngày 21 tháng 1 năm 2028<br>đến ngày 2 tháng 6 năm 2028 | 11,30             | Máy móc, thiết bị thuộc dự<br>án điện mặt trời của Công ty<br>TNHH Solaresco-1 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b><u>28.296.428.705</u></b>     |  |                   |  |

Trong đó:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Vay dài hạn             | 23.436.428.705 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 4.860.000.000  |

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

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

**23.3 Phát hành trái phiếu dài hạn**

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

| Tổ chức phát hành                  | Đại lý đăng lý lưu ký và chuyển nhượng | Ngày 31 tháng 12 năm 2023<br>VND | Ngày đáo hạn             | Lãi suất<br>%/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 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại này vào ngày 15 tháng 1 năm 2024.

**23.4 Nợ thuê tài chính**

Chi tiết như sau:

|                    | Ngày 31 tháng 12 năm 2023                 |                    |        | Ngày 30 tháng 6 năm 2023                  |                    |             | VND |
|--------------------|---|--------------------|--------|---|--------------------|-------------|-----|
|                    | 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 | -   | -                  | -      | 972.000.000                               | 64.704.584         | 907.295.416 |     |



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

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|   | VND                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023   |
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>179.425.703.674</b>        | <b>214.573.827.505</b>        |
| Dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn           | 96.395.417.825                | 134.832.292.756               |
| Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng | 83.030.285.849                | 79.741.534.749                |
| <b>Dài hạn</b>                                | <b>2.212.836.634</b>          | <b>2.353.107.384</b>          |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                    | 2.212.836.634                 | 2.353.107.384                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b><u>181.638.540.308</u></b> | <b><u>216.926.934.889</u></b> |

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|                      | VND  |   |
|----------------------|--|---|
|                      | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2022<br>(chưa soát xét) |
| Số đầu kỳ            | 76.012.268.252   | 77.579.705.252  |
| Sử dụng quỹ trong kỳ | (895.569.600)  | (319.502.000)   |
| Số cuối kỳ           | <u>75.116.698.652</u>  | <u>77.260.203.252</u>   |

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần  | Cổ phiếu quỹ             | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích của cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng cộng                |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------|
| <i>VND</i>   |                          |                          |                          |                          |                                      |  |                          |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</b> |                          |                          |                          |                          |                                      |  |                          |
| Vào ngày 30 tháng 6<br>năm 2022  | 792.550.000.000          | 3.038.990.175.385        | (621.396.381.083)        | 4.667.193.310.873        | 320.744.087.965                      | 528.617.788                            | 8.198.609.810.928        |
| Giảm vốn   | (4.242.000.000)          | (19.519.726.000)         | 23.761.726.000           | -                        | -                                    | -                                      | -                        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ   | -                        | -                        | -                        | -                        | 15.343.548.004                       | 8.898.313                              | 15.352.446.317           |
| Vào ngày 31 tháng 12<br>năm 2022   | <u>788.308.000.000</u>   | <u>3.019.470.449.385</u> | <u>(597.634.655.083)</u> | <u>4.667.193.310.873</u> | <u>336.087.635.969</u>               | <u>537.516.101</u>                     | <u>8.213.962.257.245</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>                 |                          |                          |                          |                          |                                      |  |                          |
| Vào ngày 30 tháng 6<br>năm 2023  | 788.308.000.000          | 2.958.324.265.825        | (530.940.621.523)        | 4.667.193.310.873        | 388.315.212.698                      | 510.787.044                            | 8.271.710.954.917        |
| Tăng vốn (*)   | 248.024.610.000          | -                        | -                        | (248.024.610.000)        | -                                    | -                                      | -                        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ   | -                        | -                        | -                        | -                        | 135.711.563.265                      | 9.905.994                              | 135.721.469.259          |
| Vào ngày 31 tháng 12<br>năm 2023   | <u>1.036.332.610.000</u> | <u>2.958.324.265.825</u> | <u>(530.940.621.523)</u> | <u>4.419.168.700.873</u> | <u>524.026.775.963</u>               | <u>520.693.038</u>                     | <u>8.407.432.424.176</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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                           | VND  |   |
|---------------------------|--|---|
|                           | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2022<br>(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            | -  | -   |

**26.3 Cổ phiếu**

|  | Số lượng cổ phần             |                             |
|--|------------------------------|-----------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>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<br>góp vốn đầy đủ | 103.633.261                  | 78.830.800                  |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 103.633.261                  | 78.830.800                  |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                                    | 4.416.542                    | 4.416.542                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 4.416.542                    | 4.416.542                   |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 99.216.719                   | 74.414.258                  |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 99.216.719                   | 74.414.258                  |

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.4 Lãi trên cổ phiếu**

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
|--|--|--|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông<br>sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 135.711.563.265  | 15.343.548.004   |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành<br>bình quân ( <i>cổ phiếu</i> )  | 87.018.787   | 73.859.473   |
| Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu<br>( <i>VND/cổ phiếu</i> )    | 1.560  | 207  |

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

**27. DOANH THU**

**27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
|--|--|--|
| Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)                    | 9.769.124.109.395  | 9.331.225.402.021  |
| Doanh thu từ dịch vụ cho<br>thuê thiết bị xây dựng | 8.517.660.429  | 7.366.546.954  |
| Doanh thu từ bất động sản đầu tư                   | 5.575.638.038  | 5.208.102.062  |
| Doanh thu khác                                     | 669.600.000  | -  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b><u>9.783.887.007.862</u></b>  | <b><u>9.343.800.051.037</u></b>  |

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

|   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
|---|--|--|
| Doanh thu được ghi nhận của hợp<br>đồng xây dựng đang thực hiện | 9.685.171.092.520  | 8.834.347.650.344  |
| Doanh thu được ghi nhận của hợp<br>đồng xây dựng đã hoàn thành  | 83.953.016.875   | 496.877.751.677  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>9.769.124.109.395</u></b>  | <b><u>9.331.225.402.021</u></b>  |



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

**27. DOANH THU (tiếp theo)**

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | VND  |  |
|---|--|--|
|   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| Lãi tiền gửi ngân hàng                        | 88.748.651.192   | 43.910.416.617   |
| Lãi từ hoạt động cho vay và đầu tư trái phiếu | 35.700.928.784   | 75.959.410.044   |
| Lãi chậm thanh toán                           | 30.246.522.361   | 26.346.078.210   |
| Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh          | 10.296.262.849   | 1.870.455.834  |
| Cổ tức được chia                              | 2.860.000.000  | 2.268.000.000  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái                | 874.489.185  | 554.016.467  |
| Doanh thu tài chính khác                      | -  | 2.192.273.190  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b><u>168.726.854.371</u></b>  | <b><u>153.100.650.362</u></b>  |

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

|                                    | VND  |  |
|------------------------------------|--|--|
|                                    | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| Giá vốn hoạt động xây dựng         | 9.507.551.534.467  | 9.133.572.608.258  |
| Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng | 3.206.705.990  | 2.662.961.204  |
| Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng | 3.064.595.441  | 2.798.190.916  |
| Giá vốn khác                       | 669.600.000  | -  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b><u>9.514.492.435.898</u></b>  | <b><u>9.139.033.760.378</u></b>  |

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | VND  |  |
|---|--|--|
|   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| Chi phí lãi vay                               | 45.953.619.014   | 49.170.376.091   |
| Lỗ từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh | 14.210.293.380   | 11.568.330.459   |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư            | 376.577.641  | 40.268.352.168   |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái                 | 1.221.520.460  | 198.901.986  |
| Chi phí tài chính khác                        | 1.421.204.601  | 2.100.693.696  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b><u>63.183.215.096</u></b>   | <b><u>103.306.654.400</u></b>  |

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

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                      | VND  |  |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 86.791.154.945   | 130.735.810.683  |
| Chi phí nhân viên                    | 64.116.153.697   | 65.716.072.735   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài            | 38.299.570.054   | 63.905.998.274   |
| Chi phí khấu hao và hao mòn          | 8.826.846.070  | 12.043.587.634   |
| Chi phí khác                         | 7.327.084.222  | 13.644.065.891   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b><u>205.360.808.988</u></b>  | <b><u>286.045.535.217</u></b>  |

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|   | VND  |  |
|---|--|--|
|   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| <b>Thu nhập khác</b>  | <b>7.642.141.295</b>   | <b>69.405.276.092</b>  |
| Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình                          | 6.878.458.062  | 22.107.628.043   |
| 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 | -  | 41.623.852.152   |
| Khác  | 696.175.221  | 5.673.795.897  |
| <b>Chi phí khác</b>   | <b><u>(1.672.424.685)</u></b>  | <b><u>(1.417.444.699)</u></b>  |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>   | <b><u>5.969.716.610</u></b>  | <b><u>67.987.831.393</u></b>   |



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

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

|   | VND  |  |
|---|--|--|
|   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                           | 6.567.995.778.832  | 5.521.594.807.292  |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài                              | 2.500.770.745.308  | 2.999.778.239.990  |
| Chi phí nhân viên                                       | 434.334.612.014  | 457.270.410.892  |
| Chi phí dự phòng  | 86.791.154.945   | 130.735.810.683  |
| Chi phí công cụ, dụng cụ                                | 72.899.249.172   | 178.255.818.717  |
| Chi phí khấu hao và hao mòn<br>(TM số 12, 13, 14 và 15) | 48.128.044.064   | 53.997.512.973   |
| Chi phí khác  | 8.938.248.733  | 83.446.695.048   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>9.719.857.833.068</b>   | <b>9.425.079.295.595</b>   |

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

|  | VND  |  |
|--|--|--|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                      | 51.196.096.135   | (3.741.243.502)  |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong<br>những kỳ trước | 133.464.250  | 87.682.776   |
|  | <b>51.329.560.385</b>  | <b>(3.653.560.726)</b>   |
| (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại                            | (11.505.290.858)   | 12.065.257.744   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>39.824.269.527</b>  | <b>8.411.697.018</b>   |

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN (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<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12<br/>năm 2022<br/>(chưa soát xét)</i> |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                | <b>175.545.738.786</b>   | <b>23.764.143.335</b>  |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng                        | 35.109.147.757   | 4.752.828.667  |
| <i>Các khoản điều chỉnh</i>                             |  |  |
| Chi phí không được trừ                                  | 5.027.102.034  | 2.752.110.991  |
| Lỗi (lãi) đánh giá lại tỷ giá khoản mục có gốc ngoại tệ | 717.563.707  | (925.869.310)  |
| (Lãi) lỗ từ công ty liên kết                            | (641.621)  | 2.547.687.893  |
| Cổ tức đã nhận  | (1.162.366.600)  | (802.743.999)  |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước   | 133.464.250  | 87.682.776   |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                | <b>39.824.269.527</b>  | <b>8.411.697.018</b>   |

**33.2 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 Tập đoàn khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.



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

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

**33.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Tập đoàn 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

|  | <u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</u> |                                 | <u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</u>  |  |
|--|---|---------------------------------|--|--|
|  | <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 phải thu khó đòi  | 100.363.077.299                                   | 83.004.846.310                  | 17.358.230.989   | (29.945.089.862)   |
| Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn  | 19.279.083.562                                    | 26.966.458.550                  | (7.687.374.988)  | 7.089.332.473  |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho   | 12.293.709.439                                    | 13.826.901.980                  | (1.533.192.541)  | 9.569.547.687  |
| Dự phòng cho vay   | 10.700.000.000                                    | 7.800.000.000                   | 2.900.000.000  | -  |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc   | 425.563.927                                       | 453.618.077                     | (28.054.150)   | (10.995.000)   |
| Lợi nhuận chưa thực hiện   | 74.799.326  | (653.178.855)                   | 727.978.181  | (1.137.507.900)  |
| Lỗi thuế chuyển sang các năm sau   | -   | 93.970.506                      | (93.970.506)   | 2.084.851.863  |
| Chi phí phân bổ chưa thực hiện   | -   | -                               | -  | 466.616.653  |
| Dự phòng đầu tư  | (76.576.360)                                      | (76.576.360)                    | -  | (49.703.546)   |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ                                 | (303.029.324)                                     | (164.703.197)                   | (138.326.127)  | (132.310.112)  |
| Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư  | (48.729.095.491)                                  | (48.729.095.491)                | -  | -  |
| <b>Tài sản Thuế TNDN hoãn lại</b>  | <b>94.027.532.378</b>                             | <b>82.522.241.520</b>           |  |  |
| <b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b> |   |                                 | <b>11.505.290.858</b>  | <b>(12.065.257.744)</b>  |

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

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Kusto Group Pte. Ltd. (“Kusto”)  
Công ty TNHH Bất động sản Ladona (“Ladona”)  
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc  
THE8TH PTE. Ltd.  
Kustocem pte. Ltd.  
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh và Đầu tư Thành Công  
Preston Pacific Limited  
VOF Investment Limited

Bên liên quan của cổ đông lớn  
Bên liên quan của cổ đông lớn  
Nhân sự chủ chốt  
Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Nhóm cổ đông lớn

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn 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>VND</i><br><i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (chưa soát xét)</i> |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|--|
| Ladona               | Bên liên quan của cổ đông lớn | Doanh thu xây dựng             | 148.650.429.558  | 84.969.154.556   |
| Kusto                | Bên liên quan của cổ đông lớn | Thu nhập từ cho thuê văn phòng | -  | 73.261.450   |



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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các 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>  |                               |                           |                                  |                                 |
| Ladona  | Bên liên quan của cổ đông lớn | Dịch vụ xây dựng          | 71.034.580.177                   | 26.748.102.032                  |
| Kusto   | Bên liên quan của cổ đông lớn | Cho thuê văn phòng        | -                                | 9.668.063                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |                               |                           | <b><u>71.034.580.177</u></b>     | <b><u>26.757.770.095</u></b>    |
| <b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b> |                               |                           |                                  |                                 |
| Ladona  | Bên liên quan của cổ đông lớn | Dịch vụ xây dựng          | <u>67.116.318.836</u>            | <u>27.525.867.116</u>           |
| <b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. 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  |  | VND |
|-----------------------------|---|---|--|-----|
|                             |   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết<br>thúc ngày 31<br>tháng 12 năm<br>2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết<br>thúc ngày 31<br>tháng 12 năm<br>2022<br>(chưa soát xét) |     |
| Ông Bolat Duisenov          | Chủ tịch HĐQT   | 90.245.250  | -  |     |
| Ông Võ Hoàng Lâm            | Tổng Giám đốc từ<br>ngày 5 tháng 8 năm 2022<br>Phó Tổng Giám đốc đến<br>ngày 5 tháng 8 năm 2022           | 4.187.963.330   | 4.276.655.105  |     |
| Ông Trần Văn Lâm            | Tổng Giám đốc UNC từ ngày<br>30 tháng 1 năm 2023<br>Phó Tổng Giám đốc UNC đến<br>ngày 30 tháng 1 năm 2023 | 2.270.349.982   | 1.582.635.000  |     |
| Ông Karabukaev Ruslan       | Tổng Giám đốc CVC từ<br>ngày 25 tháng 1 năm 2022<br>đến ngày 6 tháng 2<br>năm 2023                        | -   | 1.495.717.625  |     |
| Ông Christopher Senekki     | Phó Tổng Giám đốc đến ngày<br>25 tháng 8 năm 2023   | -   | 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<br>25 tháng 8 năm 2023   | 1.071.462.949   | 2.078.019.774  |     |
| Ông Phạm Quang Vũ           | Thành viên HĐQT từ ngày 25<br>tháng 4 năm 2022  | 600.000.000   | 600.000.000  |     |
| Ông Tan Chin 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 Zatayev    | Thành viên BKS từ ngày 25<br>tháng 4 năm 2022   | -   | 910.875.712  |     |
| Ông Đoàn Phan Trung<br>Kiên | Thành viên BKS từ ngày 25<br>tháng 4 năm 2022   | 48.000.000  | 48.000.000   |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            |   | <b>12.538.290.391</b>   | <b>19.775.107.022</b>  |     |



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

**35. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Tập đoàn 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<br>năm 2023 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Đến 1 năm        | 8.762.040.708                | 10.282.523.881              |
| Từ 1 đến 5 năm   | 8.405.220.071                | 6.557.120.571               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>17.167.260.779</b>        | <b>16.839.644.452</b>       |

**36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 10 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn 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.

Theo Quyết định số 2401/QĐ-CSH ngày 22 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của CTD Nest từ 478.500.000.000 đồng lên 781.500.000.000 đồng.

Vào ngày 31 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

|   |   |  |
|---|---|--|
|  |  |  |
| Trần Thị Thanh Vân<br>Người lập   | Cao Thị Mai Lê<br>Kế toán trưởng  | Võ Hoàng Lâm<br>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<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 | Chênh lệch        | % tăng  |
|---------------------------------|--|--|-------------------|---------|
| Lợi nhuận sau thuế<br>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<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 31 tháng 12<br>năm 2022 | Chênh lệch        | %<br>Tăng/<br>giảm |
|---|--|--|-------------------|--------------------|
| Doanh thu hoạt động tài<br>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<br>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