

No: 1297/2024/CN-CTD

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
REGULAR INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/
Attached documents

- Như mục 2 Thông báo này.

CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
COTECCONS
S

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ
CHÍ MINH, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0303443233
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2024.01.30 16:29:40+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

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

Quý 2/2024

Tháng 01/2024

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 45

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	30/6/2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.889.440.906.559	19.883.997.298.772
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.842.181.486.342	1.882.761.469.151
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
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.768.453.243.121	2.180.463.313.608
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
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.845.187.162.549	12.079.383.092.051
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 về 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)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.602.818.535.216	3.148.105.589.137
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)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		830.800.479.331	593.283.834.825
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
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	-

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	30/6/2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.762.452.451.166	1.491.033.033.002
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		602.893.498.641	399.121.073.641
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	9	42.617.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác		551.283.507.206	390.128.082.205
220	I. Tài sản cố định	12	474.509.997.337	523.314.962.865
221	1. Tài sản cố định hữu hình		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	13	(744.230.784.904)	(707.847.691.465)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		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	14	(1.153.491.060)	(885.732.439)
227	3. Tài sản cố định vô hình		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	15	(41.583.065.885)	(36.728.024.923)
230	II. Bất động sản đầu tư		68.133.087.404	50.212.624.812
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)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		119.737.015.784	32.705.212.917
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	119.737.015.784	32.705.212.917
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		306.076.047.583	304.072.839.476
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	2.470.570.124	2.467.362.017
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	303.605.477.459	301.605.477.459
260	V. Tài sản dài hạn khác		191.102.804.417	181.606.319.291
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
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		21.651.893.357.725	21.375.030.331.774

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	30/6/2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.244.460.933.549	13.103.319.376.857
310	I. Nợ ngắn hạn		12.745.683.334.882	12.603.037.340.776
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	24	581.932.142.812	697.322.830.151
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	179.425.703.674	214.573.827.505
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		75.116.698.652	76.012.268.252
330	II. Nợ dài hạn		498.777.598.667	500.282.036.081
337	1. Phải trả dài hạn khác		220.000.000	200.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	496.344.762.033	497.728.928.697
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.212.836.634	2.353.107.384
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.407.432.424.176	8.271.710.954.917
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	8.407.432.424.176	8.271.710.954.917
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
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		21.651.893.357.725	21.375.030.331.774

Trần Thị Thanh Vân
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	5.659.931.201.010	6.230.300.955.142	9.783.887.007.862	9.343.800.051.037
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	5.659.931.201.010	6.230.300.955.142	9.783.887.007.862	9.343.800.051.037
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(5.490.741.851.140)	(6.058.401.813.694)	(9.514.492.435.898)	(9.139.033.760.378)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		169.189.349.870	171.899.141.448	269.394.571.964	204.766.290.659
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	67.237.017.015	70.014.234.486	168.726.854.371	153.100.650.362
22	7. Chi phí tài chính	28	(30.684.765.381)	(59.406.255.773)	(63.183.215.096)	(103.306.654.400)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(21.791.086.301)	(24.600.118.487)	(45.953.619.014)	(49.170.376.091)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết		909.033	(7.381.436.942)	3.208.107	(12.738.439.462)
25	9. Chi phí bán hàng		(4.588.182)	-	(4.588.182)	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(122.354.263.549)	(182.585.996.015)	(205.360.808.988)	(286.045.535.217)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		83.383.658.806	(7.460.312.796)	169.576.022.176	(44.223.688.058)
31	12. Thu nhập khác	30	7.240.280.633	27.988.574.004	7.642.141.295	69.405.276.092
32	13. Chi phí khác	30	(1.278.156.896)	6.256.298.938	(1.672.424.685)	(1.417.444.699)
40	14. Lợi nhuận khác	30	5.962.123.737	34.244.872.942	5.969.716.610	67.987.831.393
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		89.345.782.543	26.784.560.146	175.545.738.786	23.764.143.335
51	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hiện hành	31.1	(23.031.576.308)	23.692.689.538	(51.329.560.385)	3.653.560.726
52	17. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	2.771.119.683	(31.609.952.804)	11.505.290.858	(12.065.257.744)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		69.085.325.918	18.867.296.880	135.721.469.259	15.352.446.317
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		69.081.641.528	18.880.229.909	135.711.563.265	15.343.548.004
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.684.390	(12.933.029)	9.905.994	8.898.313
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	668	255	1.560	207

Trần Thị Thanh Vân
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		175.545.738.786	23.764.143.335
	<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 hoạt động đầu tư		(157.626.818.456)	(135.745.465.409)
06	Chi phí lãi vay	28	45.953.619.014	49.170.376.091
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		174.428.824.201	255.250.811.066
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(571.935.604.205)	(2.295.445.208.054)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		552.953.016.622	(773.971.433.341)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		437.204.774.107	2.655.344.108.446
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước		(1.870.133.799)	(66.060.408.290)
13	(Tăng)/giảm 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	19	(35.424.278.235)	(25.419.449.871)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.348.739.683)	(422.104.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		536.137.156.046	(328.891.929.414)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(374.950.372.296)	(87.539.068.915)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		364.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.717.810.802.263)	(1.269.572.581.439)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		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
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		541.991.641.007	717.776.730.228

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		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)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(118.727.982.755)	(237.917.921.058)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		959.400.814.298	150.966.879.756
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.882.761.469.151	913.484.130.428
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		19.202.893	(10.854.110)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.842.181.486.342	1.064.440.156.074


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính trong kỳ 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

Tập đoàn có hai công ty con trực tiếp và hai 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 Giấy CNĐKDN số 0304472276 vào ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

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

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

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

Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn 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 và ngày 30 tháng 6 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 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Coteccons Future Impact.

Công 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 và ngày 30 tháng 6 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 (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 của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán 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 từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc ngày 30 tháng 6.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính 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 thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, 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 các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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 (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 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| Nguyên vật liệu, hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí các công trình dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho 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.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

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 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.

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 khi phát sinh.

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

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 và không được khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 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 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Thuê tài sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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. 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 khi phát sinh.

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các 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 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. 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. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được hay lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. 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 góp vốn vào đơn vị khác

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

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 kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá 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.

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc 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 toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1,0% 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 (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;
- ▶ 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; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán 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 hạch toán 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 thực tế phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt) 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 (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

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

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

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

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên 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 từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt*

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

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.

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được 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 (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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 các 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 nộp 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 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.

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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.23 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Tăng vốn góp 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 góp vào 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.

Theo Quyết định số 1611/QĐ-CSH ngày 16 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn tiếp tục thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Nest từ 300.000.000.000 đồng lên 478.500.000.000 đồng. Vào ngày 23 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này.

Theo Quyết định số 2401/QĐ-CSH ngày 22 tháng 01 năm 2024, Tập đoàn tiếp tục thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Nest từ 478.500.000.000 đồng lên 781.500.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 01 năm 2024, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện việc tăng vốn góp này.

4.2 Tăng vốn góp tại Công ty TNHH Coteccons FutureImpact ("Coteccons Future Impact")

Theo Quyết định số 1611A/QĐ-CSH ngày 16 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào Coteccons Future Impact từ 2.000.000.000 đồng lên 20.000.000.000 đồng. Tại ngày 28 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này.

4.3 Tăng vốn góp 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 góp vào 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.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2023	30/06/2023
Tiền gửi ngân hàng	1.336.181.486.342	631.761.469.151
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	1.506.000.000.000	1.251.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.842.181.486.342	1.882.761.469.151

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 2,30% - 4,65%/năm.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023			30/6/2023			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Chứng chỉ quỹ							
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)	
Cổ phiếu (*)							
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)	
TỔNG CỘNG	222.491.296.959	232.996.996.678	(10.347.177.341)	249.546.140.490	232.702.526.788	(24.470.599.700)	

(*) 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 ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	31/12/2023	30/06/2023
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
TỔNG CỘNG	1.556.309.123.503	1.955.387.772.818

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 3,70% đến 6,91%/năm.

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

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

7.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	VND	
	31/12/2023	30/6/2023
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
TỔNG CỘNG	11.669.914.966.000	11.590.198.832.580
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.178.003.497.865)	(1.064.212.342.920)
GIÁ TRỊ THUẦN	10.491.911.468.135	10.525.986.489.660
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	10.420.876.887.958	10.499.228.719.565
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 33)	71.034.580.177	26.757.770.095

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Số đầu kỳ	1.064.212.342.920	865.080.760.195
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	138.775.927.246	161.873.773.580
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(24.984.772.301)	(31.137.962.897)
Số cuối kỳ	1.178.003.497.865	995.816.570.878

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	31/12/2023	30/6/2023
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	1.031.585.391.364	895.268.784.906
Dài hạn		
Các nhà cung cấp khác	8.992.991.435	8.992.991.436
TỔNG CỘNG	8.992.991.435	8.992.991.436

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

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

7.3 Nợ xấu

	31/12/2023				30/6/2023				VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần		
Công ty TNHH Đầu Tư Bất									
Động Sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-		483.658.038.123	483.658.038.123	-		
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		
Công ty Cổ phần Đầu tư	121.951.773.910	121.951.773.910	-		121.951.773.910	121.951.773.910	-		
Minh Việt	911.476.648.747	429.558.912.573	481.917.736.174		825.711.973.148	367.893.270.921	457.818.702.227		
Các khách hàng khác									
TỔNG CỘNG	1.659.921.234.039	1.178.003.497.865	481.917.736.174		1.574.156.558.440	1.064.212.342.920	509.944.215.520		

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

- (i) 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.
- (ii) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus theo Hợp đồng vay ký ngày 02 tháng 8 năm 2023 với lãi suất cố định 12%/năm và có thời hạn ba năm, gốc trả hàng tháng, kỳ trả gốc đầu tiên từ tháng 6 năm 2024.

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	VND 30/6/2023
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải thu	112.819.598.167	124.632.794.034
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD") (i)	79.000.735.883	136.903.889.313
Đặt cọc mua công ty con theo Hợp đồng mua bán ngày 18 tháng 10 năm 2023 (ii)	84.000.000.000	-
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	24.117.958.315	24.713.496.291
Đặt cọc mua công ty con theo Hợp đồng mua bán ngày 7 tháng 12 năm 2023 (iii)	10.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	7.875.482.054	34.594.459.554
Khác	4.527.991.325	11.017.640.987
TỔNG CỘNG	322.341.765.744	331.862.280.179
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.450.962.694)	(53.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	295.890.803.050	278.411.317.485
Dài hạn		
HĐHTKD (i)	401.643.082.206	390.128.082.205
Đặt cọc tiền mua căn hộ dự án (iii)	149.640.425.000	-
TỔNG CỘNG	551.283.507.206	390.128.082.205

- (i) Đây là khoản 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%.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng mua bán ký ngày 18 tháng 10 năm 2023 để mua lại 100% vốn của một công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 10 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các bước theo hợp đồng trên để hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng mua bán ký ngày 07 tháng 12 năm 2023 để mua lại 100% vốn của một công ty hoạt động trong lĩnh vực cơ điện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/2023/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 12 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các bước theo hợp đồng trên để hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc cho 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, TPHCM.

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2023	30/6/2023
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
TỔNG CỘNG	2.663.225.724.754	3.216.178.741.376
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(60.407.189.538)	(68.073.152.239)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.602.818.535.216	3.148.105.589.137

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

	31/12/2023	30/6/2023
Dự án Ecopark CT21-22	100.604.448.233	364.553.170.651
Các công trình khác	2.544.721.156.223	2.827.915.697.754
TỔNG CỘNG	2.645.325.604.456	3.192.468.868.405

(**) 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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Đầu kỳ	68.073.152.239	70.716.235.512
Trích lập trong kỳ	-	-
Hoàn nhập trong kỳ	(7.665.962.701)	(2.643.083.273)
Cuối kỳ	60.407.189.538	68.073.152.239

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	31/12/2023	30/6/2023
Ngắn hạn	13.421.311.908	7.323.719.825
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	13.290.245.147	7.181.143.654
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	131.066.761	142.576.171
Dài hạn	97.075.272.039	99.084.077.771
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	48.724.049.431	62.112.651.898
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	29.869.554.638	34.567.144.093
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng	18.481.667.970	2.404.281.780
TỔNG CỘNG	110.496.583.947	106.407.797.596

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quần lý	Tài sản khác	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 30/6/2023	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	-	-	1.190.818.182	5.010.331.813	-	6.201.149.995
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	(15.595.244.701)	-	-	-	-	(15.595.244.701)
Thanh lý	-	(1.200.000.000)	-	-	-	(1.200.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	230.663.460.638	795.636.075.431	42.106.237.412	43.774.261.895	30.863.636	1.112.210.899.012
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	71.918.598.637	143.658.440.739	23.692.454.041	32.441.033.081	30.863.636	271.741.390.134
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 30/6/2023	(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 từ bất động sản đầu tư	4.193.417.021	-	-	-	-	4.193.417.021
Thanh lý	-	903.508.012	-	-	-	903.508.012
Tại ngày 31/12/2023	(130.212.718.306)	(539.739.262.473)	(37.868.850.074)	(36.379.090.415)	(30.863.636)	(744.230.784.904)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 30/6/2023	116.046.559.782	290.284.307.269	4.530.407.937	4.096.027.265	-	414.957.302.253
Tại ngày 31/12/2023	100.450.742.332	255.896.812.958	4.237.387.338	7.395.171.480	-	367.980.114.108

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Thiết bị, dụng cụ
quản lý

Nguyên giá

Tại ngày 30/6/2023 và 31/12/2023

2.663.034.106

Giá trị hao mòn lũy kế

Tại ngày 30/6/2023

(885.732.439)

Hao mòn

(267.758.621)

Tại ngày 31/12/2023

(1.153.491.060)

Giá trị còn lại

Tại ngày 30/6/2023

1.777.301.667

Tại ngày 31/12/2023

1.509.543.046

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Phần mềm

Tổng cộng

Nguyên giá:

Tại ngày 30/6/2023

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

-

816.279.000

816.279.000

Tại ngày 31/12/2023

94.881.924.366

51.721.481.702

146.603.406.068

Trong đó:

Đã hao mòn hết

-

13.338.802.445

13.338.802.445

Giá trị hao mòn lũy kế:

Tại ngày 30/6/2023

(8.816.059.688)

(27.911.965.235)

(36.728.024.923)

Hao mòn

(307.206.456)

(4.547.834.506)

(4.855.040.962)

Tại ngày 31/12/2023

(9.123.266.144)

(32.459.799.741)

(41.583.065.885)

Giá trị còn lại:

Tại ngày 30/6/2023

86.065.864.678

20.514.494.267

106.580.358.945

Tại ngày 31/12/2023

85.758.658.222

19.261.681.961

105.020.340.183

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Nguyên giá:			
Tại ngày 30/6/2023	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 trừ 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 31/12/2023	82.279.271.332	18.620.363.909	100.899.635.241
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 30/6/2023	(19.764.214.429)	(7.174.146.075)	(26.938.360.504)
Khấu hao	(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 qua tài sản cố định hữu hình	(4.193.417.021)	-	(4.193.417.021)
Tại ngày 31/12/2023	(25.239.117.906)	(7.527.429.931)	(32.766.547.837)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30/6/2023	38.766.406.978	11.446.217.834	50.212.624.812
Tại ngày 31/12/2023	57.040.153.426	11.092.933.978	68.133.087.404

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 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
	31/12/2023	30/6/2023
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
TỔNG CỘNG	119.737.015.784	32.705.212.917

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	31/12/2023		30/6/2023		VND
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị 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 Hitecons ("Hitecons")	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	-	-
TỔNG CỘNG			2.470.570.124		2.467.362.017	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		30/6/2023	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,43	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

	31/12/2023	30/6/2023
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
TỔNG CỘNG	5.770.246.194.439	5.195.969.693.775

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	30/6/2023
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 33)	67.116.318.836	27.525.867.116
Các khách hàng khác	1.514.655.073.693	1.623.116.486.343
TỔNG CỘNG	2.471.408.237.777	2.934.074.072.581

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/ (PHẢI THU) NHÀ NƯỚC

	30/6/2023	Tăng trong kỳ	Cấn trừ trong kỳ	Nộp trong kỳ	VND 31/12/2023
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	585.960.115.000	854.508.868.104	(623.089.815.681)	-	817.379.167.423
TỔNG CỘNG	585.960.115.000	854.508.868.104	(623.089.815.681)	-	817.379.167.423
Phải nộp					
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
TỔNG CỘNG	20.875.657.374	793.957.193.221	(623.089.815.681)	(151.933.831.155)	39.809.203.759

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2023	30/6/2023
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
TỔNG CỘNG	2.752.021.243.479	2.022.730.753.835

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2023	30/6/2023
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	5.503.675.945	6.433.943.948

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2023	30/6/2023
Phải trả 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 33)	30.019.875	30.019.875
Khác	14.821.871.896	9.756.075.267
TỔNG CỘNG	870.109.261.888	1.434.927.703.679

(*) 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/6/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND 31/12/2023
Ngắn hạn	697.322.830.151	1.175.865.062.087	(1.293.685.749.426)	2.430.000.000	-	581.932.142.812
Vay ngân hàng (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 hạn trả (TM số 23.2)	4.860.000.000	-	(2.430.000.000)	2.430.000.000	-	4.860.000.000
Nợ thuế tài chính đến hạn trả (TM số 23.4)	907.295.416	-	(907.295.416)	-	-	-
Dài hạn	497.728.928.697	-	-	(2.430.000.000)	1.045.833.336	496.344.762.033
Vay ngân hàng (TM số 23.2)	25.866.428.705	-	-	(2.430.000.000)	-	23.436.428.705
Trái phiếu phát hành (TM số 23.3)	471.862.499.992	-	-	-	1.045.833.336	472.908.333.328
TỔNG CỘNG	1.195.051.758.848	1.175.865.062.087	(1.293.685.749.426)	-	1.045.833.336	1.078.276.904.845

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ 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:

	31/12/2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	429.054.484.105	Từ ngày 29 tháng 2 năm 2024 đến ngày 28 tháng 6 năm 2024	5,00 - 6,60	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	88.272.697.997	Từ ngày 01 tháng 2 năm 2024 đến ngày 17 tháng 6 năm 2024	5,00 - 6,00	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN TP.HCM	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)	9.744.960.710	Ngày 24 tháng 1 năm 2024	6,40	Tín chấp
TỔNG CỘNG	577.072.142.812			

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:

	31/12/2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	23.262.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2030	8,70	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
Ngân hàng TNHH Indovina	5.034.428.705	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2028 đến ngày 2 tháng 6 năm 2028	11,30	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
TỔNG CỘNG	28.296.428.705			
Trong đó:				
Vay dài hạn	23.436.428.705			
Vay dài hạn đến hạn trả	4.860.000.000			



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

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

23.3 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng lý lưu ký và chuyển nhượng	31/12/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	472.908.333.328	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,50	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 ngày 15 tháng 1 năm 2024.

24.4 Nợ thuế tài chính

Chi tiết như sau:

	31/12/2023		30/6/2023		VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuế tài chính	
Từ 1 năm trở xuống	-	-	972.000.000	64.704.584	907.295.416
					Nợ gốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	
	31/12/2023	30/6/2023
Ngắn hạn	179.425.703.674	214.573.827.505
Dự phòng 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
Dài hạn	2.212.836.634	2.353.107.384
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.212.836.634	2.353.107.384
TỔNG CỘNG	181.638.540.308	216.926.934.889

25. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Số đầu kỳ	76.012.268.252	77.579.705.252
Sử dụng quỹ trong kỳ	(895.569.600)	(319.502.000)
Số cuối kỳ	75.116.698.652	77.260.203.252

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022							
Tại ngày 30/6/2022	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	-	-	-	-	15.343.548.004	8.898.313	15.352.446.317
Tại ngày 31/12/2022	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	4.667.193.310.873	336.087.635.969	537.516.101	8.213.962.257.245
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023							
Tại ngày 30/6/2023	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	-	-	-	-	135.711.563.265	9.905.994	135.721.469.259
Tại ngày 31/12/2023	1.036.332.610.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.419.168.700.873	524.026.775.963	520.693.038	8.407.432.424.176

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 chủ sở hữu

	VND	
	31/12/2023	30/6/2023
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	788.308.000.000	788.308.000.000
Tăng vốn	248.024.610.000	-
Giảm vốn	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>788.308.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	-
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	-

26.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2023	30/6/2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	78.830.800
Cổ phiếu phổ thông	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.416.542	4.416.542
Cổ phiếu phổ thông	4.416.542	4.416.542
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.216.719	74.414.258
Cổ phiếu phổ thông	99.216.719	74.414.258

26.4 Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	135.711.563.265	15.343.548.004
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	135.711.563.265	15.343.548.004
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	87.018.787	73.859.473
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.560	207

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

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

27. DOANH THU

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

	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Doanh thu hợp đồng xây dựng	5.652.618.711.813	6.224.742.465.342	9.769.124.109.395	9.331.225.402.021
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	4.281.202.579	2.814.501.043	8.517.660.429	7.366.546.954
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	2.739.686.618	2.743.988.757	5.575.638.038	5.208.102.062
Doanh thu khác	291.600.000	-	669.600.000	-
TỔNG CỘNG	5.659.931.201.010	6.230.300.955.142	9.783.887.007.862	9.343.800.051.037
Giảm giá hàng bán	-	-	-	-
DOANH THU THUẦN	5.659.931.201.010	6.230.300.955.142	9.783.887.007.862	9.343.800.051.037

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Lãi tiền gửi ngân hàng	40.528.514.217	20.630.767.181	88.748.651.192	43.910.416.617
Lãi từ cho vay, đầu tư trái phiếu	10.887.816.036	35.051.585.501	35.700.928.784	75.959.410.044
Lãi chậm thanh toán	11.549.683.307	12.484.042.548	30.246.522.361	26.346.078.210
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	922.515.000	966.720.000	10.296.262.849	1.870.455.834
Cổ tức được chia	2.860.000.000	-	2.860.000.000	2.268.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	253.627.697	-	253.627.697	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	234.860.758	432.061.853	620.861.488	554.016.467
Doanh thu tài chính khác	-	449.057.403	-	2.192.273.190
TỔNG CỘNG	67.237.017.015	70.014.234.486	168.726.854.371	153.100.650.362

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.487.253.349.766	6.055.526.455.791	9.507.551.534.467	9.133.572.608.258
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	1.592.323.379	1.442.801.509	3.064.595.441	2.798.190.916
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	1.604.577.995	1.432.556.394	3.206.705.990	2.662.961.204
Giá vốn khác	291.600.000	-	669.600.000	-
TỔNG CỘNG	5.490.741.851.140	6.058.401.813.694	9.514.492.435.898	9.139.033.760.378

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Chi phí lãi vay	21.791.086.301	24.600.118.487	45.953.619.014	49.170.376.091
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	8.858.250.539	9.544.793.849	14.210.293.380	11.568.330.459
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.406.760.129)	24.058.273.958	376.577.641	40.268.352.168
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	743.156.989	198.901.986	1.221.520.460	198.901.986
Chi phí tài chính khác	699.031.681	1.004.167.493	1.421.204.601	2.100.693.696
TỔNG CỘNG	30.684.765.381	59.406.255.773	63.183.215.096	103.306.654.400

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Chi phí dự phòng	56.757.854.478	88.615.371.340	86.791.154.945	130.735.810.683
Chi phí nhân viên	25.110.734.951	41.833.425.626	64.116.153.697	65.716.072.735
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	31.314.305.624	36.296.107.017	38.299.570.054	63.905.998.274
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.363.793.677	6.123.980.763	8.826.846.070	12.043.587.634
Chi phí khác	4.807.574.819	9.717.111.269	7.327.084.222	13.644.065.891
TỔNG CỘNG	122.354.263.549	182.585.996.015	205.360.808.988	286.045.535.217

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

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Thu nhập khác	7.240.280.633	27.988.574.004	7.642.141.295	69.405.276.092
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	6.878.458.062	12.694.190.232	6.878.458.062	22.107.628.043
Thu 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	-	13.336.992.257	-	41.623.852.152
Khác	361.822.571	1.957.391.515	696.175.221	5.673.795.897
Chi phí khác	(1.278.156.896)	6.256.298.938	(1.672.424.685)	(1.417.444.699)
LỢI NHUẬN KHÁC	5.962.123.737	34.244.872.942	5.969.716.610	67.987.831.393

32. 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 qui 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND			
	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.031.576.308	(23.692.689.538)	51.329.560.385	(3.653.560.726)
Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN kỳ này	22.911.908.058	(23.692.689.538)	51.196.096.135	(3.741.243.502)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu/(thừa) trong những năm trước (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	119.668.250	-	133.464.250	87.682.776
	(2.771.119.683)	31.609.952.804	(11.505.290.858)	12.065.257.744
TỔNG CỘNG	20.260.456.625	7.917.263.266	39.824.269.527	8.411.697.018

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND			
	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	89.345.782.543	26.784.560.146	175.545.738.786	23.764.143.335
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	17.869.156.509	5.356.912.029	35.109.147.757	4.752.828.667
Các khoản điều chỉnh:				
Chi phí không được trừ	2.231.685.331	1.160.420.579	5.027.102.034	2.752.110.991
(Lỗ)/lợi nhuận chưa thực hiện	632.128.341	116.987.269	717.563.707	(925.869.310)
(Lãi)/Lỗ từ công ty liên kết	(181.806)	1.476.287.389	(641.621)	2.547.687.893
Thu nhập từ cổ tức	(592.000.000)	(193.344.000)	(1.162.366.600)	(802.743.999)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	119.668.250	-	133.464.250	87.682.776
Chi phí thuế TNDN	20.260.456.625	7.917.263.266	39.824.269.527	8.411.697.018

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế hoãn lại phải trả và tài sản thuế hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>31/12/2023</i>	<i>30/6/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022</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)
Lỗ 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)	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	94.027.532.378	82.522.241.520		
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			11.505.290.858	(12.065.257.744)

VND

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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 31/12/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2022</i>
				VND
Kusto Group Pte.Ltd Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan Bên liên quan	Cho thuê văn phòng Doanh thu xây dựng	- 148.650.429.558	73.261.450 84.969.154.556
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:				
				VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>30/6/2023</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng Cho thuê văn phòng	71.034.580.177 -	26.748.102.032 9.668.063
			71.034.580.177	26.757.770.095
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i> Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	67.116.318.836	27.525.867.116
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i> Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Ký quỹ	30.019.875	30.019.875

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

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

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

	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	69.085.325.918	18.867.296.880	50.218.029.038	266,16%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2 năm 2024 tăng 266,16% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

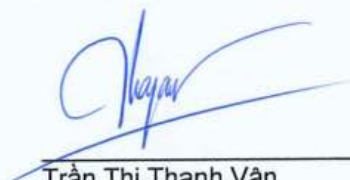
	Quý 2 năm 2024 (Từ 1/10/2023 đến 31/12/2023)	Quý 2 năm 2023 (Từ 1/10/2022 đến 31/12/2022)	Chênh lệch	% giảm
Chi phí quản lý doanh nghiệp	122.354.263.549	182.585.996.015	(60.231.732.466)	-32,99%
Trong đó:				
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	48.040.061.939	88.615.371.340	(40.575.309.401)	-45,79%
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	74.314.201.610	93.970.624.675	(19.656.423.065)	-20,92%

Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 2 năm 2024 giảm 60,2 tỷ đồng tương đương với giảm 32,99% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do dự phòng nợ phải thu khó đòi giảm 40,5 tỷ đồng, tương đương 45,79% 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.

35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.


 Trần Thị Thanh Vân
 Người lập


 Cao Thị Mai Lê
 Kế toán trưởng


 Võ Hoàng Lâm
 Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024