

No: 0641/2025/CV-CTD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2025  
Ho Chi Minh city, day 28 month 02 year 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ  
REGULAR DISCLOSURE OF INFORMATION

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 thành phố Hồ Chí Minh/ Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons
  - Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: CTD
  - Địa chỉ/Address: 236/6 Điện Biên Phủ, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
  - Điện thoại liên hệ/Tel.: (84) (28) 35142255 - Fax: (84) (28) 35142277
  - E-mail: bodsecretary@coteccons.vn
- Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:
  - Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được soát xét cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 31/12/2024  
Reviewed Interim Separate Financial Statements for the 6-month period ended 31<sup>st</sup> December 2024.
  - Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 31/12/2024.  
Reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the 6-month period ended 31<sup>st</sup> December 2024.
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận.  
Profit difference explanation.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/02/2025 tại đường dẫn: <https://coteccons.vn/investor-relations-vn/> /This information was published on the company's website on 28/02/2025 (date), as in the link <https://coteccons.vn/investor-relations-vn/>.

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

Tài liệu đính kèm/

Attached documents

- Như mục 2 Thông báo này.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người được ủy quyền công bố thông tin  
Authorized person for information disclosure

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



ĐINH THỊ HỒNG THẨM

## **Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**Shape the future  
with confidence**

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 61

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecctons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecctons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1	miễn nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024 bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Bà Nguyễn Trinh Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Talgat Turumbayev	Giám đốc phát triển doanh nghiệp

Ông Nguyễn Văn Đua được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền số 5091/2024/UQ-CTHĐQT ngày 17 tháng 10 năm 2024.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tập đoàn.

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đưa  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025

Số tham chiếu: 11658650/68709467-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 2 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

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

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

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>24.836.699.016.967</b>	<b>20.456.205.370.323</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.478.609.465.457</b>	<b>2.210.413.091.737</b>
111	1. Tiền		1.103.234.242.496	875.997.691.412
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.375.375.222.961	1.334.415.400.325
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.188.765.589.106</b>	<b>1.867.911.912.713</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	267.021.030.709	255.421.568.164
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(1.037.433.050)	(2.707.921.462)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.922.781.991.447	1.615.198.266.011
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>13.711.781.944.168</b>	<b>12.023.581.006.529</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	13.643.860.963.074	12.245.741.404.344
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.227.315.599.349	940.479.091.028
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		488.018.268	6.890.183.211
135	4. Phải thu cho vay ngắn hạn	8	108.746.061.424	84.140.415.000
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	178.112.871.826	178.479.476.872
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.446.741.569.773)	(1.432.149.563.926)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>4.934.880.445.316</b>	<b>3.126.138.704.190</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.089.994.348.106	3.198.243.987.626
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(155.113.902.790)	(72.105.283.436)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.522.661.572.920</b>	<b>1.228.160.655.154</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	17.804.597.382	7.374.318.898
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	1.504.841.631.294	1.220.770.992.012
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	15.344.244	15.344.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.240.163.103.081</b>	<b>2.412.569.367.809</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>515.811.249.863</b>	<b>699.217.384.607</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.435	1.975.899.091
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	47.010.675.000	35.826.085.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	461.783.482.519	663.391.299.607
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.975.899.091)	(1.975.899.091)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>453.543.138.387</b>	<b>455.736.491.742</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	347.088.773.354	352.978.460.745
222	Nguyên giá		1.216.927.964.436	1.193.179.556.036
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(869.839.191.082)	(840.201.095.291)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	976.202.640	1.244.694.846
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.686.831.466)	(1.418.339.260)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	105.478.162.393	101.513.336.151
228	Nguyên giá		156.952.612.568	149.274.612.568
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(51.474.450.175)	(47.761.276.417)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>314.645.945.222</b>	<b>330.672.171.792</b>
231	1. Nguyên giá		353.110.820.641	368.287.669.263
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(38.464.875.419)	(37.615.497.471)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>64.672.127.957</b>	<b>114.539.975.347</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	64.672.127.957	114.539.975.347
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>316.498.781.237</b>	<b>309.363.154.692</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.453.631.882	2.455.495.623
253	2. Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	312.880.517.459	303.605.477.459
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.164.631.896	3.302.181.610
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>574.991.860.415</b>	<b>503.040.189.629</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	286.138.081.217	250.374.690.279
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	34.3	150.208.976.209	143.428.379.201
269	3. Lợi thế thương mại	12	138.644.802.989	109.237.120.149
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>27.076.862.120.048</b>	<b>22.868.774.738.132</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>18.388.091.814.259</b>	<b>14.277.507.533.298</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>18.328.090.877.747</b>	<b>14.223.343.211.591</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	7.134.877.644.503	6.161.311.960.211
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	3.409.812.567.018	2.387.486.645.926
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	62.034.072.094	84.304.596.856
314	4. Phải trả người lao động		5.034.018.953	4.254.495.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	4.147.075.727.447	3.123.008.869.872
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	4.658.233.902	5.356.768.812
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	628.902.806.156	629.255.388.841
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.633.935.744.861	1.519.195.776.810
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	228.540.350.810	234.052.010.611
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	73.219.712.003	75.116.698.652
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>60.000.936.512</b>	<b>54.164.321.707</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19.1	10.064.731.962	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		227.000.000	227.000.000
338	3. Vay dài hạn	24	18.576.428.705	21.116.688.705
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	28.348.713.211	29.480.089.785
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	2.784.062.634	3.340.543.217

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.688.770.305.789</b>	<b>8.591.267.204.834</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>8.688.770.305.789</b>	<b>8.591.267.204.834</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.879.721.074.105	2.879.707.744.105
415	3. Cổ phiếu quỹ		(445.191.149.803)	(445.191.149.803)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		2.717.022.030	2.830.738.524
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.419.168.700.873	4.419.168.700.873
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		795.472.122.784	697.885.426.193
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		597.955.412.193	388.315.212.698
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		197.516.710.591	309.570.213.495
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		549.925.800	533.134.942
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>27.076.862.120.048</b>	<b>22.868.774.738.132</b>

Nguyễn Thụy Phương Minh  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.644.573.939.215	9.783.887.007.862
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(68.123.651)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.644.505.815.564	9.783.887.007.862
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(11.241.900.408.917)	(9.514.492.435.898)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		402.605.406.647	269.394.571.964
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	128.299.488.879	168.726.854.371
22	7. Chi phí tài chính	31	(73.309.791.183)	(63.183.215.096)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(70.108.752.564)	(45.953.619.014)
24	8. Phần (lỗ) lãi công ty liên kết	18.1	(1.863.741)	3.208.107
25	9. Chi phí bán hàng		(1.065.372.003)	(4.588.182)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(218.967.879.586)	(205.360.808.988)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		237.559.989.013	169.576.022.176
31	12. Thu nhập khác	32	23.424.061.926	7.642.141.295
32	13. Chi phí khác	32	(8.605.739.805)	(1.672.424.685)
40	14. Lợi nhuận khác	32	14.818.322.121	5.969.716.610
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		252.378.311.134	175.545.738.786
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(62.756.783.267)	(51.329.560.385)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	7.911.973.582	11.505.290.858
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		197.533.501.449	135.721.469.259
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		197.516.710.591	135.711.563.265
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27.1	16.790.858	9.905.994
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	1.969	1.547

Nguyễn Thụy Phương Minh  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>252.378.311.134</b>	<b>175.545.738.786</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 15, 16	58.911.795.426	48.128.044.064
03	Các khoản dự phòng		121.280.069.286	63.049.102.281
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		54.671.555	(620.861.488)
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(108.755.347.769)	(157.626.818.456)
06	Chi phí lãi vay	31	70.108.752.564	45.953.619.014
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>393.978.252.196</b>	<b>174.428.824.201</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.763.393.643.950)	(571.935.604.205)
10	(Tăng) giảm giảm hàng tồn kho		(1.891.750.360.480)	552.953.016.622
11	Tăng các khoản phải trả		3.166.674.757.950	437.204.774.107
12	Tăng chi phí trả trước		(84.336.899.148)	(1.870.133.799)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(11.599.462.545)	27.054.843.531
14	Tiền lãi vay đã trả		(66.632.519.641)	(44.925.546.493)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(85.581.988.728)	(35.424.278.235)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.534.907.232)	(1.348.739.683)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(345.176.771.578)</b>	<b>536.137.156.046</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(263.410.633.734)	(374.950.372.296)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		31.607.683.206	364.000.000
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền chi cho vay		(1.799.310.925.437)	(1.717.810.802.263)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		1.458.074.513.291	2.413.689.451.578
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.275.040.000)	(13.515.000.000)
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		79.620.144.654	169.369.298.204
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(497.694.258.020)</b>	<b>541.991.641.007</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ ESOP		13.330.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.965.628.463.388	1.175.865.062.087
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.854.474.588.673)	(1.293.685.749.426)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(907.295.416)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>1.111.167.204.715</b>	<b>(118.727.982.755)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>268.296.175.117</b>	<b>959.400.814.298</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>2.210.413.091.737</b>	<b>1.882.761.469.151</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(99.801.397)	19.202.893
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>2.478.609.465.457</b>	<b>2.842.181.486.342</b>

Nguyễn Thụy Phương Minh  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.409 người (ngày 30 tháng 6 năm 2024: 2.398 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Thứ tự</i>	<i>Tên công ty ("Tên viết tắt")</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
2	Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")	100,00	99,54	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
4	Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")	100,00	99,54	Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 5, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng
5	Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

<i>Thứ tự</i>	<i>Tên công ty ("Tên viết tắt")</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
7	Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
8	Coteccons Construction Inc. ("CTD INC")	100,00	100,00	Số 8 Đường The Green, Thành phố Dover, Quận Kent, Tiểu Bang Delaware, Hoa Kỳ	Cung cấp dịch vụ xây dựng
9	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")	100,00	100,00	Số 16 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại
10	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar) ("Sinh Nam Myanmar")	100,00	100,00	Đường Upper Pansodan, Phòng 301, Tòa nhà MI, Kandawgyi Yeikmon Housing, Thị trấn Mingalar Taung Nyunt, Yangon Myanmar 11221	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại
11	Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam ("UGVN")	100,00	100,00	Số 13 Đường 38, Khu nhà ở Công ty Đông Nam, Phường Hiệp Bình Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thi công công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; dịch vụ tư vấn quản lý dự án xây dựng; dịch vụ thiết kế và lắp đặt phần cơ điện công trình xây dựng và các hệ thống xây dựng khác

Ngoài ra, Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn dài hạn vào đơn vị khác được trình bày tại *Thuyết minh số 18*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

- Hàng hóa và vật liệu xây dựng - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí xây dựng công trình dở dang - Chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

#### *Hàng hóa bất động sản*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm
Khác	3 - 8 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

#### 3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

#### 3.13 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty đã loại trừ ra khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày theo giá gốc.

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

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

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

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

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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. 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 giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

#### 3.17 *Các khoản dự phòng*

##### *Dự phòng chung*

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

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

##### *Hợp đồng bảo hành công trình*

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

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

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

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

*Chuyển đổi báo cáo tài chính giữa niên độ của cơ sở hoạt động ở nước ngoài*

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ;
- ▶ Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi khoản đầu tư được thanh lý.

#### 3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.20 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 *Phân chia lợi nhuận*

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau đây 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*

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

#### 3.22 *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 được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu bán hàng hóa*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.23 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn 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 giữa niên độ.

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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

#### 3.24 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.25 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.1 Thành lập Chi nhánh của Coteccons tại nước ngoài**

Theo Nghị quyết HĐQT số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 8 năm 2024 về việc thành lập Chi nhánh của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại nước ngoài với mục đích tham gia đấu thầu và thực hiện thi công dự án xây dựng tại thị trường nước ngoài. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập Chi nhánh này.

**4.2 Thành lập Công ty con của Coteccons tại nước ngoài**

Theo Nghị quyết HĐQT số 25A/2024/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 11 năm 2024 về việc thành lập Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại nước ngoài với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến xây dựng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập Công ty con này.

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tiền mặt	-	21.944.839
Tiền gửi ngân hàng	1.103.234.242.496	875.975.746.573
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	<u>1.375.375.222.961</u>	<u>1.334.415.400.325</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.478.609.465.457</u></b>	<b><u>2.210.413.091.737</u></b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi từ 0,5% đến 4,75%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 30 tháng 6 năm 2024			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
<b>Chứng chỉ quỹ</b>							
Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30	39.989.950.000	42.159.000.000	-	39.989.950.000	40.326.000.000	-	
<b>Cổ phiếu (*)</b>							
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Masan ("MCH")	33.897.229.290	45.135.000.000	-	33.897.229.290	39.294.000.000	-	
Các công ty khác	193.133.851.419	223.312.336.600	(1.037.433.050)	181.534.388.874	212.420.513.907	(2.707.921.462)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>267.021.030.709</b>	<b>310.606.336.600</b>	<b>(1.037.433.050)</b>	<b>255.421.568.164</b>	<b>292.040.513.907</b>	<b>(2.707.921.462)</b>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN** (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	<u>1.922.781.991.447</u>	<u>1.615.198.266.011</u>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	<u>1.164.631.896</u>	<u>3.302.181.610</u>
(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 3,70% đến 5,81%/năm.		
(ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,20% đến 4,80%/năm.		

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	696.829.618.125	917.311.047.008
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes	613.942.536.304	396.785.056.074
Công ty Cổ phần Vinhomes	491.891.467.139	1.128.754.291.378
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	154.476.830.280	175.582.604.120
Các khách hàng khác	<u>11.686.720.511.226</u>	<u>9.627.308.405.764</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.643.860.963.074</b>	<b>12.245.741.404.344</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(1.374.590.607.079)</u>	<u>(1.355.498.601.232)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>12.269.270.355.995</b>	<b>10.890.242.803.112</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	12.076.174.620.494	10.848.635.818.220
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 35)</i>	<u>193.095.735.501</u>	<u>41.606.984.892</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Số đầu năm	1.355.498.601.232	1.064.212.342.920
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	81.424.031.212	138.775.927.246
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(62.332.025.365)</u>	<u>(24.984.772.301)</u>
Số cuối kỳ	<u>1.374.590.607.079</u>	<u>1.178.003.497.865</u>

**7.2. Trả trước cho người bán**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	163.730.659.017	97.422.924.574
Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt trời Buổi sáng	150.000.000.000	150.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	<u>913.584.940.332</u>	<u>693.056.166.454</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.227.315.599.349</b></u>	<u><b>940.479.091.028</b></u>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	<u>8.992.991.435</u>	<u>1.975.899.091</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**7.3. Nợ xấu**

STT	Tên khách hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 30 tháng 6 năm 2024			VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
		1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	
2	Công ty TNHH Saigon Glory	142.834.773.259	142.834.773.259	-	142.834.773.259	142.834.773.259	-	
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-	
4	Các khách hàng khác	1.318.705.152.098	626.146.021.787	692.559.130.311	1.494.463.188.620	607.054.015.940	887.409.172.680	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.067.149.737.390</b>	<b>1.374.590.607.079</b>	<b>692.559.130.311</b>	<b>2.242.907.773.912</b>	<b>1.355.498.601.232</b>	<b>887.409.172.680</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Linktek Việt Nam (*)	45.700.000.000	50.200.000.000
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (**)	37.565.220.000	28.173.915.000
Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thành phố Mới (***)	20.000.000.000	-
Khác	5.480.841.424	5.766.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>108.746.061.424</b>	<b>84.140.415.000</b>
Dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn	(45.700.000.000)	(50.200.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>63.046.061.424</b>	<b>33.940.415.000</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (**)	25.043.475.000	35.826.085.000
Ông Mai Trung Tánh (****)	21.967.200.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.010.675.000</b>	<b>35.826.085.000</b>

(\*) 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 với thời hạn 1 năm.

(\*\*) Đây là các khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus theo Hợp đồng vay ký ngày 2 tháng 8 năm 2023 với lãi suất cố định 12%/năm và thời hạn 3 năm, gốc trả hàng tháng, kỳ trả gốc đầu tiên tính từ tháng 6 năm 2024.

(\*\*) Đây là các khoản cho vay với Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thành phố Mới theo Hợp đồng vay ký ngày 23 tháng 12 năm 2024 với lãi suất cố định 12%/năm. nợ gốc và lãi vay sẽ được thanh toán một lần không quá ngày 19 tháng 5 năm 2025.

(\*\*\*\*) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Ông Mai Trung Tánh theo Hợp đồng vay ký ngày 22 tháng 8 năm 2024 với lãi suất cố định 5%/năm trong thời hạn 2 năm.

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền lãi phải thu	76.672.306.368	49.442.788.140
Ký quỹ, ký cược	57.557.493.339	12.470.533.326
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")	40.231.715.911	40.927.278.323
Khác	-	51.860.795.429
	3.651.356.208	23.778.081.654
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>178.112.871.826</b>	<b>178.479.476.872</b>
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(26.450.962.694)	(26.450.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>151.661.909.132</b>	<b>152.028.514.178</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Dài hạn</b>		
HĐHTKD (*)	461.489.455.689	438.636.635.277
Ký quỹ, ký cược	294.026.830	294.026.830
Đặt cọc tiền mua căn hộ dự án	-	224.460.637.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>461.783.482.519</b>	<b>663.391.299.607</b>

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	4.933.365.356.951	3.105.441.280.388
Hàng hóa bất động sản (**)	68.479.221.773	66.152.052.669
Nguyên vật liệu, dụng cụ, hàng gửi gia công	88.149.769.382	26.650.654.569
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.089.994.348.106</b>	<b>3.198.243.987.626</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(155.113.902.790)	(72.105.283.436)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.934.880.445.316</b>	<b>3.126.138.704.190</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Dự án Lancaster Legacy	335.280.195.309	123.782.619.698
Các công trình khác	4.598.085.161.642	2.981.658.660.690
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.933.365.356.951</b>	<b>3.105.441.280.388</b>

(\*\*) 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; Dự án Khu đô thị Thông minh Thành Đô ở Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ và Dự án Gem Sky World tại Xã Long Đức, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	72.105.283.436	68.073.152.239
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	84.250.284.109	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(1.241.664.755)</u>	<u>(7.640.415.776)</u>
Số cuối kỳ	<u>155.113.902.790</u>	<u>60.432.736.463</u>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>17.804.597.382</b>	<b>7.374.318.898</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	17.293.094.031	6.464.370.251
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	41.707.037	659.187.687
Khác	469.796.314	250.760.960
<b>Dài hạn</b>	<b>286.138.081.217</b>	<b>250.374.690.279</b>
Tiền thuê đất trả trước dài hạn (*)	175.797.283.914	178.451.156.022
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	70.037.706.987	37.553.088.866
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	26.462.478.091	28.127.227.883
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	5.058.634.486	4.865.946.539
Khác	<u>8.781.977.739</u>	<u>1.377.270.969</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>303.942.678.599</u></b>	<b><u>257.749.009.177</u></b>

(\*) Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại TM số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND Sinh Nam
<b>Nguyên giá:</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	112.599.686.118
Tăng do điều chỉnh giảm giá trị hợp lý công ty con	43.143.229.726
Suy giảm giá trị lợi thế thương mại	<u>(5.000.000.000)</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>150.742.915.844</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(3.362.565.969)
Phân bổ trong kỳ	<u>(8.735.546.886)</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(12.098.112.855)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>109.237.120.149</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>138.644.802.989</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	249.453.841.819	848.824.994.270	42.300.956.236	51.949.854.218	649.909.493	1.193.179.556.036
Mua mới trong kỳ	322.183.200	19.557.839.003	-	2.638.877.174	44.310.000	22.563.209.377
Phân loại lại	14.055.282.822	-	-	-	1.121.565.800	15.176.848.622
Đầu tư XDCB hoàn thành	13.440.262.500	-	-	-	-	13.440.262.500
Tăng do chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	-	2.959.909	-	-	2.959.909
Thanh lý	(14.453.354.922)	(10.621.626.793)	-	(320.000.000)	(1.191.565.800)	(26.586.547.515)
Xóa sổ	-	-	-	(595.231.568)	(253.092.925)	(848.324.493)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	262.818.215.419	857.761.206.480	42.303.916.145	53.673.499.824	371.126.568	1.216.927.964.436
<b>Trong đó:</b>						
<b>Đã khấu hao hết</b>	71.918.598.637	209.914.736.281	22.244.017.431	34.902.343.717	396.816.568	339.376.512.634
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(149.880.526.172)	(614.919.916.819)	(34.419.597.787)	(40.331.145.020)	(649.909.493)	(840.201.095.291)
Khấu hao trong kỳ	(4.725.685.331)	(32.075.977.633)	(1.645.623.295)	(3.312.687.344)	(74.298.523)	(41.834.272.126)
Phân loại lại	(3.100.256.837)	-	-	-	(410.675.665)	(3.510.932.502)
Thanh lý	3.448.561.477	10.535.248.677	-	320.000.000	554.974.171	14.858.784.325
Xóa sổ	-	-	-	595.231.570	253.092.942	848.324.512
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	(154.257.906.863)	(636.460.645.775)	(36.065.221.082)	(42.728.600.794)	(326.816.568)	(869.839.191.082)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	99.573.315.647	233.905.077.451	7.881.358.449	11.618.709.198	-	352.978.460.745
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	108.560.308.556	221.300.560.705	6.238.695.063	10.944.899.030	44.310.000	347.088.773.354

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại TM số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>VND</i> <i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>2.663.034.106</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(1.418.339.260)
Khấu hao trong kỳ	<u>(268.492.206)</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(1.686.831.466)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>1.244.694.846</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>976.202.640</u>

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	94.881.924.366	54.392.688.202	149.274.612.568
Mua mới trong kỳ	-	7.678.000.000	<u>7.678.000.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>94.881.924.366</u>	<u>62.070.688.202</u>	<u>156.952.612.568</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	29.836.797.225	29.836.797.225
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(9.427.133.398)	(38.334.143.019)	(47.761.276.417)
Hao mòn trong kỳ	<u>(308.048.117)</u>	<u>(3.405.125.641)</u>	<u>(3.713.173.758)</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(9.735.181.515)</u>	<u>(41.739.268.660)</u>	<u>(51.474.450.175)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>85.454.790.968</u>	<u>16.058.545.183</u>	<u>101.513.336.151</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>85.146.742.851</u>	<u>20.331.419.542</u>	<u>105.478.162.393</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	349.667.305.354	18.620.363.909	368.287.669.263
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	<u>(15.176.848.622)</u>	-	<u>(15.176.848.622)</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>334.490.456.732</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>353.110.820.641</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(29.717.677.130)	(7.897.820.341)	(37.615.497.471)
Khấu hao trong kỳ	(3.984.823.896)	(375.486.554)	(4.360.310.450)
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	<u>3.510.932.502</u>	-	<u>3.510.932.502</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(30.191.568.524)</u>	<u>(8.273.306.895)</u>	<u>(38.464.875.419)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>319.949.628.224</u>	<u>10.722.543.568</u>	<u>330.672.171.792</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>304.298.888.208</u>	<u>10.347.057.014</u>	<u>314.645.945.222</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Bất động sản Gem Sky World (Đông Nai)	34.465.997.692	34.465.997.692
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	16.862.936.726	13.220.829.726
Hệ thống năng lượng mặt trời	9.189.786.040	9.189.786.040
Bất động sản khu nhà ở Phước Kiển Nhà Bè	-	30.578.153.206
Công trình nhà máy Mỹ Phước 3	-	13.407.626.250
Sửa chữa tòa nhà văn phòng, nhà công vụ	-	4.974.743.839
Khác	<u>4.153.407.499</u>	<u>8.702.838.594</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.672.127.957</u></b>	<b><u>114.539.975.347</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	
		% 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 Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.453.631.882	31,00	2.455.495.623
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	-	36,00	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.453.631.882</b>		<b>2.455.495.623</b>

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

	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	Tổng cộng
<i>VND</i>				
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(334.504.377)	(177.934.504.377)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	-	-	(1.863.741)	(1.863.741)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(336.368.118)	(177.936.368.118)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	-	-	2.455.495.623	2.455.495.623
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	2.453.631.882	2.453.631.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**18.2. Đầu tư vào đơn vị khác**

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	303.605.477.459	14,43	303.605.477.459
Công ty Cổ phần Truyền thông ANPR	19,00	9.275.040.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>312.880.517.459</b>		<b>303.605.477.459</b>

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

**19.1 Phải trả người bán**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	255.513.989.993	255.513.989.993	596.305.159.505	596.305.159.505
Các nhà cung cấp khác	6.879.363.654.510	6.879.363.654.510	5.565.006.800.706	5.565.006.800.706
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.134.877.644.503</b>	<b>7.134.877.644.503</b>	<b>6.161.311.960.211</b>	<b>6.161.311.960.211</b>
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thương mại và Kỹ thuật Điện Miền Trung	5.081.125.822	5.081.125.822	-	-
Công ty TNHH Kỹ nghệ và Xây dựng Điện Việt Phát	3.800.000.000	3.800.000.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.183.606.140	1.183.606.140	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.064.731.962</b>	<b>10.064.731.962</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC** (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	633.448.579.931	218.233.547.010
Công ty TNHH Riviera Point	211.504.321.508	305.333.399.621
Các bên liên quan (TM số 35)	16.726.989.639	57.055.825.617
Các khách hàng khác	<u>2.548.132.675.940</u>	<u>1.806.863.873.678</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.409.812.567.018</u></b>	<b><u>2.387.486.645.926</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tăng trong kỳ	Cấn trừ trong kỳ	Nộp trong kỳ	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	1.220.770.992.012	1.074.637.316.699	(790.566.677.417)	-	1.504.841.631.294
Khác	15.344.244	35.459.050	-	(35.459.050)	15.344.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.220.786.336.256</b>	<b>1.074.672.775.749</b>	<b>(790.566.677.417)</b>	<b>(35.459.050)</b>	<b>1.504.856.975.538</b>
<b>Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.819.722.989	62.756.783.267	-	(85.581.988.728)	52.994.517.528
Thuế thu nhập cá nhân	8.279.491.885	57.387.582.646	-	(56.631.380.809)	9.035.693.722
Thuế GTGT	-	820.880.006.230	(790.566.677.417)	(30.313.328.813)	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	122.183.042	-	(122.183.042)	-
Khác	205.381.982	111.886.835	-	(313.407.973)	3.860.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.304.596.856</b>	<b>941.258.442.020</b>	<b>(790.566.677.417)</b>	<b>(172.962.289.365)</b>	<b>62.034.072.094</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	3.954.184.154.639	2.953.854.091.394
Chi phí lương, thưởng nhân viên	150.714.342.657	134.824.848.521
Chi phí lãi vay	21.062.753.955	25.458.393.513
Khác	21.114.476.196	8.871.536.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.147.075.727.447</b>	<b>3.123.008.869.872</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	<u>4.658.233.902</u>	<u>5.356.768.812</u>

**23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải trả bao thanh toán (*)	506.974.465.467	601.080.152.643
Cổ tức phải trả	100.464.355.975	534.341.975
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	7.810.921.172	10.631.954.820
Các bên liên quan (TM số 35)	29.031.253	30.019.875
Khác	<u>13.624.032.289</u>	<u>16.978.919.528</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>628.902.806.156</u></b>	<b><u>629.255.388.841</u></b>

(\*) Đây là các khoản tiền tạm ứng bao thanh toán nhận được từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 1801/2023-HĐBTTHM/NHCT106-CTC ngày 18 tháng 1 năm 2023 và Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 01/2023-HĐBTTHM/NHCT106-UNICONS 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 căn trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.519.195.776.810</b>	<b>2.965.628.463.388</b>	<b>(1.853.259.588.673)</b>	<b>1.325.260.000</b>	<b>1.045.833.336</b>	<b>2.633.935.744.861</b>
Vay ngân hàng ngắn hạn (TM số 24.1)	1.082.940.250.146	2.965.628.463.388	(1.851.823.908.673)	-	-	2.196.744.804.861
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	5.301.360.000	-	(1.435.680.000)	1.325.260.000	-	5.190.940.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	430.954.166.664	-	-	-	1.045.833.336	432.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>21.116.688.705</b>	<b>-</b>	<b>(1.215.000.000)</b>	<b>(1.325.260.000)</b>	<b>-</b>	<b>18.576.428.705</b>
Vay ngân hàng (TM số 24.2)	21.116.688.705	-	(1.215.000.000)	(1.325.260.000)	-	18.576.428.705
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.540.312.465.515</b>	<b>2.965.628.463.388</b>	<b>(1.854.474.588.673)</b>	<b>-</b>	<b>1.045.833.336</b>	<b>2.652.512.173.566</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	1.096.813.227.415	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2025 đến 27 tháng 6 năm 2025	4,60 - 5,20	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	470.904.105.042	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	4,50 - 7,31	Hợp đồng thi công của Sinh Nam
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCB")	256.625.833.190	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2025 đến ngày 23 tháng 6 năm 2025	4,30 - 4,50	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")	148.397.842.830	Từ ngày 3 tháng 2 năm 2025 đến ngày 8 tháng 6 năm 2025	5,30 - 5,70	Máy móc thiết bị, Quyền sử dụng đất của Công ty Sinh Nam ("Sinh Nam")
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	137.656.372.317	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2025	4,80 - 6,60	Hợp đồng thi công của Sinh Nam
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	47.941.574.259	Từ ngày 29 tháng 4 năm 2025 đến ngày 16 tháng 6 năm 2025	5,20	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông ("OCB")	38.405.849.808	Từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 25 tháng 5 năm 2025	6,05 - 6,20	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.196.744.804.861</u></b>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VCB	19.638.000.000	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 5 năm 2030	9,30	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
Ngân hàng TNHH Indovina	3.798.428.705	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2025 đến ngày 2 tháng 6 năm 2028	9,85	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
TCB	330.940.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025 đến ngày 25 tháng 9 năm 2025	10,58	Xe ô tô
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.767.368.705</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>18.576.428.705</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>5.190.940.000</i>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.3 Trái phiếu dài hạn**

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

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng lý lưu ký và chuyển nhượng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	<u>432.000.000.000</u>	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,50	Tín chấp
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn		-			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		432.000.000.000			

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.

Theo Báo cáo số 0144/2025/CV-CTD ngày 15 tháng 1 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ thanh toán trả gốc và lãi trái phiếu cho Trái chủ vào 14 tháng 1 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>228.540.350.810</b>	<b>234.052.010.611</b>
Dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn	151.812.736.933	156.982.346.845
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	71.892.613.877	72.234.663.766
Dự phòng khác	4.835.000.000	4.835.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>2.784.062.634</b>	<b>3.340.543.217</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.784.062.634	3.340.543.217
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>231.324.413.444</u></b>	<b><u>237.392.553.828</u></b>

**26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	75.116.698.652	76.012.268.252
Sử dụng quỹ trong kỳ	<u>(1.896.986.649)</u>	<u>(895.569.600)</u>
Số cuối kỳ	<u>73.219.712.003</u>	<u>75.116.698.652</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

								VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>								
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.667.193.310.873	-	388.315.212.698	510.787.044	8.271.710.954.917
Tăng vốn	248.024.610.000	-	-	(248.024.610.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	135.711.563.265	9.905.994	135.721.469.259
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>2.958.324.265.825</u>	<u>(530.940.621.523)</u>	<u>4.419.168.700.873</u>	<u>-</u>	<u>524.026.775.963</u>	<u>520.693.038</u>	<u>8.407.432.424.176</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>								
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	197.516.710.591	16.790.858	197.533.501.449
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	-	-	(99.930.014.000)	-	(99.930.014.000)
Khác	-	13.330.000	-	-	(113.716.494)	-	-	(100.386.494)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>2.879.721.074.105</u>	<u>(445.191.149.803)</u>	<u>4.419.168.700.873</u>	<u>2.717.022.030</u>	<u>795.472.122.784</u>	<u>549.925.800</u>	<u>8.688.770.305.789</u>

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 02/2024/NQ-DHDCD ngày 19 tháng 10 năm 2024 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HDQT ngày 9 tháng 12 năm 2024, Công ty đã phê duyệt việc phương án phân phối lợi nhuận bằng chi trả cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 10% (1.000 đồng/cổ phiếu) tương ứng tổng số tiền là 99.930.014.000 đồng. Vào ngày 13 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng đã nhận được Thông báo số 2030/TB-SGDTPHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về ngày đăng ký cuối cùng của việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền như trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	1.036.332.610.000	788.308.000.000
Vốn tăng trong kỳ	-	248.024.610.000
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>1.036.332.610.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	99.930.014.000	-

**27.3 Cổ phiếu**

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	103.633.261
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	103.633.261
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	103.633.261	103.633.261
Số lượng cổ phiếu quỹ	3.703.247	3.703.247
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.703.247	3.703.247
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.930.014	99.930.014
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	99.930.014	99.930.014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	196.747.278.364	135.711.563.265
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân ( <i>cổ phiếu</i> ) (*)	99.930.014	87.732.082
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.969	1.547

(\*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành cho kỳ trước đã được điều chỉnh lại trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho năm này để phản ánh việc cổ phiếu được phát hành mới cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:1 được thực hiện trong tháng 10 năm 2023 và việc Tập đoàn thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") được thực hiện trong tháng 1 năm 2024 như chi tiết bên dưới:

- ▶ Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 08/2023/NQ-DHDCD ngày 25 tháng 4 năm 2023 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 21/2023/NQ-HDQT ngày 16 tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ nguồn quỹ đầu tư phát triển bằng việc phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:1 với tổng số tiền là 248.024.610.000 đồng. Vào ngày 26 tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã nhận được Quyết định phê duyệt số 656/QĐ-SGDTPHCM về việc thay đổi đăng ký niêm yết từ Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng chứng khoán thay đổi là 24.802.461 cổ phiếu có hiệu lực từ ngày 30 tháng 10 năm 2023. Vào ngày 3 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 phê duyệt với vốn điều lệ là 1.036.332.610.000 đồng.
- ▶ Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 10/2023/NQ-DHCD ngày 25 tháng 4 năm 2023, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2023/NQ-HDQT ngày 7 tháng 12 năm 2023 và số 02/2024/NQ-HDQT ngày 26 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng cổ phiếu quỹ phát hành là 713.295 cổ phiếu với mệnh giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Tổng doanh thu</b>	11.644.573.939.215	9.783.887.007.862
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động xây dựng</i>	11.430.406.488.106	9.769.124.109.395
<i>Doanh thu bán hàng</i>	160.575.424.902	-
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	31.176.783.663	-
<i>Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng</i>	10.543.758.805	8.517.660.429
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	10.344.217.166	5.575.638.038
<i>Doanh thu khác</i>	1.527.266.573	669.600.000
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(68.123.651)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>11.644.505.815.564</b>	<b>9.783.887.007.862</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)</i>	11.430.338.364.455	9.769.124.109.395
<i>Doanh thu bán hàng</i>	160.575.424.902	-
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	31.176.783.663	-
<i>Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng</i>	10.543.758.805	8.517.660.429
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	10.344.217.166	5.575.638.038
<i>Doanh thu khác</i>	1.527.266.573	669.600.000

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	11.410.924.616.424	9.685.171.092.520
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	19.413.748.031	83.953.016.875
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.430.338.364.455</b>	<b>9.769.124.109.395</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU** (tiếp theo)

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng	71.760.730.621	88.748.651.192
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	23.086.545.206	10.296.262.849
Lãi chậm thanh toán	22.368.830.286	30.246.522.361
Lãi từ hoạt động cho vay	7.652.665.474	35.700.928.784
Lãi từ cổ tức	2.860.000.000	2.860.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	570.717.292	874.489.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>128.299.488.879</u></b>	<b><u>168.726.854.371</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Giá vốn hoạt động xây dựng	11.052.845.311.732	9.507.551.534.467
Giá vốn bán hàng	149.727.905.929	-
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	29.491.799.949	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	6.014.785.191	3.064.595.441
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	3.382.005.990	3.206.705.990
Giá vốn khác	438.600.126	669.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.241.900.408.917</u></b>	<b><u>9.514.492.435.898</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí nhân viên	137.470.288.456	64.116.153.697
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.042.305.613	38.299.570.054
Chi phí khấu hao và hao mòn (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng nợ phải thu khó đòi	11.868.482.332	8.826.846.070
Chi phí khác	(11.926.522.289)	86.791.154.945
	15.513.325.474	7.327.084.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>218.967.879.586</u></b>	<b><u>205.360.808.988</u></b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	70.108.752.564	45.953.619.014
Lỗ từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh	6.253.890.761	14.210.293.380
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng cho vay	(1.670.488.412)	(14.123.422.359)
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(4.500.000.000)	14.500.000.000
Chi phí tài chính khác	382.383.754	1.221.520.460
	2.735.252.516	1.421.204.601
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>73.309.791.183</u></b>	<b><u>63.183.215.096</u></b>

**32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>23.424.061.926</b>	<b>7.642.141.295</b>
Phạt và đền bù	21.228.434.831	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.907.548.628	67.508.012
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	6.878.458.062
Khác	288.078.467	696.175.221
<b>Chi phí khác</b>	<b>(8.605.739.805)</b>	<b>(1.672.424.685)</b>
Chi phí bảo hành công trình	(8.503.472.667)	(1.658.702.109)
Khác	(102.267.138)	(13.722.576)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>14.818.322.121</u></b>	<b><u>5.969.716.610</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.021.187.487.571	6.567.995.778.832
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	3.428.276.943.437	2.500.770.745.308
Chi phí nhân viên	595.323.953.980	434.334.612.014
Chi phí mua hàng	178.920.108.433	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	95.498.016.415	72.899.249.172
Dự phòng	65.973.879.408	86.791.154.945
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 12, 13, 14, 15 và 16)	58.911.795.426	48.128.044.064
Chi phí khác	17.841.475.836	8.938.248.733
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.461.933.660.506</u></b>	<b><u>9.719.857.833.068</u></b>

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	62.738.076.267	51.196.096.135
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	18.707.000	133.464.250
	<b><u>62.756.783.267</u></b>	<b><u>51.329.560.385</u></b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.911.973.582)	(11.505.290.858)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.844.809.685</u></b>	<b><u>39.824.269.527</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**34.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>252.378.311.134</u></b>	<b><u>175.545.738.786</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	50.475.662.227	35.109.147.757
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	1.225.663.609	5.027.102.034
Phân bổ lợi thế thương mại	1.747.109.377	-
(Lãi) lỗ đánh giá lại tỷ giá khoản mục có gốc ngoại tệ	(68.112.283)	717.563.707
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	18.707.000	133.464.250
Lỗ (lãi) từ công ty liên kết	372.748	(641.621)
Lỗ thuế chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.715.954.307	-
Cổ tức đã nhận	<u>(2.270.547.300)</u>	<u>(1.162.366.600)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>54.844.809.685</u></b>	<b><u>39.824.269.527</u></b>

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**34.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng phải thu khó đòi	129.464.825.677	134.517.840.663	(5.053.014.986)	17.358.230.989
Dự phòng công trình rủi ro lớn	30.362.547.385	34.651.735.135	(4.289.187.750)	(7.687.374.988)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	28.516.196.907	11.212.061.090	17.304.135.817	(1.533.192.541)
Dự phòng cho vay	9.140.000.000	10.200.000.000	(1.060.000.000)	2.900.000.000
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.103.124.038	1.208.765.733	(105.641.695)	727.978.181
Dự phòng trợ cấp thôi việc	533.321.727	607.917.244	(74.595.517)	(28.054.150)
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	331.852.501	331.852.501	-	-
Lỗi thuế chuyển sang các năm sau	-	-	-	(93.970.506)
Dự phòng tổn thất đầu tư	(9.302.736)	(76.576.360)	67.273.624	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(504.493.799)	(496.121.314)	(8.372.485)	(138.326.127)
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào Ricons	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)	-	-
	<u>150.208.976.209</u>	<u>143.428.379.201</u>	<u>6.780.597.008</u>	<u>11.505.290.858</u>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giá trị hợp lý tài sản của Sinh Nam	(28.348.713.211)	(29.480.089.785)	1.131.376.574	-
	<u>121.860.262.998</u>	<u>113.948.289.416</u>		
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</b>				
	<u>121.860.262.998</u>	<u>113.948.289.416</u>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<u>7.911.973.582</u>	<u>11.505.290.858</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**34.4 Lỗi thuế chuyển sang các năm sau**

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 66.292.240.125 VND (ngày 30 tháng 6 năm 2024: 42.911.928.188 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
2021	2026	1.663.187	-	-	1.663.187
2022	2027	9.789.349	-	-	9.789.349
2023	2028	41.848.632	(8.703.284)	-	33.145.348
2024	2029	31.700.483.081	(11.132.814)	-	31.689.350.267
2024	Không xác định	11.158.143.939	-	-	11.158.143.939
2025	2030	10.610.999.326	-	-	10.610.999.326
2025	Không xác định	12.789.148.709	-	-	12.789.148.709
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>66.312.076.223</b>	<b>(19.836.098)</b>	<b>-</b>	<b>66.292.240.125</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Kustocem Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn
THE8TH PTE. Ltd.	Cổ đông lớn
Preston Pacific Limited	Nhóm cổ đông lớn
VOF Investment Limited	
Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam và các Quỹ liên quan ("Nhóm Quỹ KIM")	Nhóm cổ đông lớn
Kusto Group Pte. Ltd. ("Kusto")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Kusto Management Việt Nam ("Kusto Việt Nam")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất động sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ladona	Doanh thu xây dựng	492.564.587.733	148.650.429.558
Kusto	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	32.150.892	-
Kusto Việt Nam	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	8.931.123	-

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Ladona	Dịch vụ xây dựng	193.093.136.234	41.606.984.892
Kusto Việt Nam	Cho thuê văn phòng	2.401.491	-
Kusto	Cho thuê văn phòng	197.776	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>193.095.735.501</u></b>	<b><u>41.606.984.892</u></b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>			
Ladona	Dịch vụ xây dựng	16.726.989.639	57.055.825.617
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Kusto	Ký quỹ thuê văn phòng	18.236.070	30.019.875
Bà Vũ Hoài Thu	Tạm ứng	10.795.183	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>29.031.253</u></b>	<b><u>30.019.875</u></b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>			
Bà Vũ Hoài Thu	Tạm ứng	-	9.372.243.427

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	6.093.905.660	90.245.250
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc đến ngày 17 tháng 10 năm 2024		
	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 17 tháng 10 năm 2024	4.725.737.815	4.187.963.330
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	2.239.910.447	1.919.134.440
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc	2.197.780.040	-
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	2.874.168.513	-
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc	3.243.484.503	-
Bà Nguyễn Trinh Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	3.432.725.559	-
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	-	1.811.134.440
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	1.071.462.949
Ông Phạm Quang Vỹ	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	300.000.000	300.000.000
Ông Trần Văn Thúc	Trưởng BKS	1.107.243.963	240.000.000
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS	48.000.000	48.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>26.862.956.500</b>	<b>10.267.940.409</b>

**36. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Đến 1 năm	6.390.720.696	9.751.395.727
Từ 1 đến 5 năm	8.952.037.932	10.979.850.675
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.342.758.628</b>	<b>20.731.246.402</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KÝ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Vào ngày 4 tháng 1 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập một công ty con tên là Coteccons India Construction Private Limited tại Ấn Độ theo Nghị quyết HĐQT số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2024.

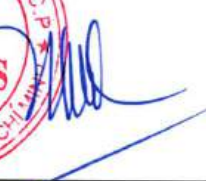
Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Nguyễn Thụy Phương Minh  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025



## GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ SÁU THÁNG ĐẦU NĂM 2025 (Từ 01/07/2024 đến 31/12/2024)

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons giải trình về việc chênh lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2025 (Từ 01/07/2024 đến 31/12/2024) so với cùng kỳ năm trước như sau:



### I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm	158.408.968.062	57.211.031.092	101.197.936.970	176,89%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính riêng (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2025 (Từ 01/07/2024 đến 31/12/2024) tăng 176,89% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Chênh lệch	% Tăng/ (giảm)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	277.120.172.822	156.367.402.421	120.752.770.401	77,22%
<i>Trong đó:</i>				
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.432.930.331.873	8.274.053.470.711	1.158.876.861.162	14,01%
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	9.155.810.159.051	8.117.686.068.290	1.038.124.090.761	12,79%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 120 tỷ đồng, tương đương với tăng 77,22%. Lý do chính là doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.158 tỷ đồng, tương đương với 14,01% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, chính sách trích lập dự phòng đối với các dự án rủi ro mà Ban lãnh đạo đã chủ động thực hiện từ năm trước, đã làm giảm nhẹ được tác động của các biến động về chi phí nhân công, nguyên vật liệu xây dựng và các yếu tố vĩ mô lên chi phí giá vốn trong kỳ.

## II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng	197.533.501.449	135.721.469.259	61.812.032.190	45,54%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính hợp nhất (đã kiểm toán) sáu tháng đầu năm 2025 (Từ 01/07/2024 đến 31/12/2024) tăng 45,54% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.644.573.939.215	9.783.887.007.862	1.860.686.931.353	19,02%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	402.605.406.647	269.394.571.964	133.210.834.683	49,45%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.860 tỷ đồng tương đương với tăng 19,02% so với cùng kỳ năm trước, cùng với biên lợi nhuận gộp đã tăng từ 2,75% lên 3,46% so với cùng kỳ năm trước. Chính vì vậy, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 133 tỷ đồng.

**Nơi nhận:**

Như trên;  
Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN ĐUA