

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
COTECCONS  
*COTECCONS CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY*

No: 2053/2024/CV-CTD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2024  
Ho Chi Minh city, day 29 month 04 year 2024

**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 Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. 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

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2024 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh (từ 01/01/2024 - 31/03/2024).

*Separate financial statements for Quarter 3/2024 and explanation of variances in the disclosures (from January 1, 2024 - March 31, 2024).*

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2024 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh (từ 01/01/2024 - 31/03/2024).

*Consolidated financial statements for Quarter 3/2024 and explanation of variances in the disclosures (from January 1, 2024 - March 31, 2024).*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2024 tại đường dẫn: <https://coteccons.vn/investor-relations-vn/> /This information was published on the company's website on 29/04/2024 (date), as in the link <https://coteccons.vn/investor-relations-vn/>.

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

*Tài liệu đính kèm/  
Attached documents*  
- Như mục 2 Thông báo này.

**Đại diện tổ chức**  
**Organization representative**  
Người đại diện theo pháp luật  
*Legal representative*  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
(Signature, full name, position, and seal)



BOLAT DUISENOV



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

*Quý 3/2024*

*Tháng 04/2024*

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 3 năm 2024 (Quý 3 năm 2024)

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 52

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/3/2024	30/6/2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>18.590.373.139.884</b>	<b>19.883.997.298.772</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.382.337.576.932</b>	<b>1.882.761.469.151</b>
111	1. Tiền		712.257.544.711	631.761.469.151
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.670.080.032.221	1.251.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>955.362.341.604</b>	<b>2.180.463.313.608</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	238.694.908.280	249.546.140.490
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(953.764.957)	(24.470.599.700)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	717.621.198.281	1.955.387.772.818
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>11.233.101.738.808</b>	<b>12.079.383.092.051</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	11.364.956.704.505	11.590.198.832.580
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	935.481.794.916	895.268.784.906
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	7.3	11.729.098.482	-
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	76.199.110.000	418.716.500.000
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	200.807.946.762	331.862.280.179
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.356.072.915.857)	(1.156.663.305.614)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.924.051.085.475</b>	<b>3.148.105.589.137</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.996.256.021.254	3.216.178.741.376
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(72.204.935.779)	(68.073.152.239)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.095.520.397.065</b>	<b>593.283.834.825</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	10.514.028.692	7.323.719.825
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	1.085.006.368.373	585.960.115.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	-	-

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/3/2024	30/6/2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.342.554.664.706</b>	<b>1.491.033.033.002</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>658.379.101.141</b>	<b>399.121.073.641</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.435	8.992.991.436
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	14.217.390.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	635.168.719.706	390.128.082.205
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>482.765.094.411</b>	<b>523.314.962.865</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	378.254.183.686	414.957.302.253
222	Nguyên giá		1.210.021.190.198	1.122.804.993.718
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(831.767.006.512)	(707.847.691.465)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	1.377.118.946	1.777.301.667
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.285.915.160)	(885.732.439)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	103.133.791.779	106.580.358.945
228	Nguyên giá		148.366.292.568	143.308.383.868
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(45.232.500.789)	(36.728.024.923)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>329.141.477.758</b>	<b>50.212.624.812</b>
231	1. Nguyên giá		364.338.027.821	77.150.985.316
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(35.196.550.063)	(26.938.360.504)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>135.922.817.968</b>	<b>32.705.212.917</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	135.922.817.968	32.705.212.917
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>308.200.209.822</b>	<b>304.072.839.476</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.457.182.649	2.467.362.017
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	303.605.477.459	301.605.477.459
254	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.137.549.714	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>428.145.963.606</b>	<b>181.606.319.291</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	251.344.800.088	99.084.077.771
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	101.425.366.190	82.522.241.520
269	3. Lợi thế thương mại	12	75.375.797.328	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.932.927.804.590</b>	<b>21.375.030.331.774</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/3/2024	30/6/2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>			
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>12.413.221.069.334</b>	<b>13.103.319.376.857</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	12.387.308.833.923	12.603.037.340.776
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	5.033.156.305.750	5.195.969.693.775
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	2.246.668.115.579	2.934.074.072.581
314	4. Phải trả người lao động		57.719.387.324	20.875.657.374
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	4.376.795.600	116.589.676
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	2.387.801.662.145	2.022.730.753.835
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	5.252.013.904	6.433.943.948
320	8. Vay và nợ thuê tài chính	24	932.906.569.701	1.434.927.703.679
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	1.478.840.963.775	697.322.830.151
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	165.470.321.493	214.573.827.505
			<b>75.116.698.652</b>	<b>76.012.268.252</b>
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>25.912.235.411</b>	<b>500.282.036.081</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		220.000.000	200.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	22.638.665.069	497.728.928.697
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	25	3.053.570.342	2.353.107.384
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.519.706.735.256</b>	<b>8.271.710.954.917</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>8.519.706.735.256</b>	<b>8.271.710.954.917</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	788.308.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.036.332.610.000	788.308.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.879.707.744.105	2.958.324.265.825
415	3. Cổ phiếu quỹ		(445.191.149.803)	(530.940.621.523)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		244.767.269	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.419.168.700.873	4.667.193.310.873
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		628.921.781.757	388.315.212.698
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		388.315.212.698	336.087.635.969
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		240.606.569.059	52.227.576.729
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		522.281.055	510.787.044
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.932.927.804.590</b>	<b>21.375.030.331.774</b>



Trần Thị Thanh Vân  
Người lập



Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng




Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám Đốc

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.665.851.979.469	3.129.647.408.956	14.449.738.987.331	12.473.447.459.993
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.665.851.979.469	3.129.647.408.956	14.449.738.987.331	12.473.447.459.993
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(4.445.080.228.261)	(3.074.047.619.031)	(13.959.572.664.159)	(12.213.081.379.409)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		220.771.751.208	55.599.789.925	490.166.323.172	260.366.080.584
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	41.635.377.001	84.526.213.279	210.362.231.372	237.626.863.641
22	7. Chi phí tài chính	30	(11.371.155.126)	(31.800.886.843)	(74.554.370.222)	(135.107.541.243)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(20.556.559.299)	(24.801.387.791)	(66.510.178.313)	(73.971.763.882)
24	8. Phản lô trong công ty liên kết		(13.387.475)	(5.804.281.020)	(10.179.368)	(18.542.720.482)
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	(4.588.182)	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(180.672.930.088)	(72.415.714.182)	(386.033.739.076)	(358.461.249.399)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		70.349.655.520	30.105.121.159	239.925.677.696	(14.118.566.899)
31	12. Thu nhập khác	32	68.781.815.722	599.014.597	76.423.957.017	70.004.290.689
32	13. Chi phí khác	32	(2.931.977.978)	(1.353.414.994)	(4.604.402.663)	(2.770.859.693)
40	14. Lợi nhuận khác	32	65.849.837.744	(754.400.397)	71.819.554.354	67.233.430.996
50	15. Tổng lợi nhuận/ (lỗ) kế toán trước thuế		136.199.493.264	29.350.720.762	311.745.232.050	53.114.864.097
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(35.285.740.026)	(6.111.738.196)	(86.615.300.411)	(2.458.177.470)
52	17. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoàn lại	33.3	3.982.840.573	(1.178.016.357)	15.488.131.431	(13.243.274.101)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		104.896.593.811	22.060.966.209	240.618.063.070	37.413.412.526
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		104.895.005.794	22.091.110.468	240.606.569.059	37.434.658.472
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.588.017	(30.144.259)	11.494.011	(21.245.946)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	1.205		2.765	506



Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>311.745.232.050</b>	<b>53.114.864.097</b>
02	Khấu hao và hao mòn		13.099.558.187	79.663.529.651
03	Các khoản dự phòng		157.292.701.832	271.848.656.576
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(296.689.164)	(873.160.212)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(189.300.095.604)	(213.910.739.664)
06	Chi phí lãi vay	30	66.510.178.313	73.971.763.882
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>359.050.885.614</b>	<b>263.814.914.330</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(518.072.840.940)	(2.336.511.121.807)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		403.426.185.096	(463.769.562.270)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(574.731.387.257)	3.661.714.945.555
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(215.246.853.251)	(58.281.070.343)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		10.851.232.210	(34.432.175.977)
14	Tiền lãi vay đã trả		(72.064.676.274)	(86.709.266.156)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(68.738.271.961)	(34.192.412.523)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.491.734.600)	(1.077.667.500)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(677.017.461.363)</b>	<b>910.556.583.309</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(483.445.334.790)	(112.078.287.798)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		5.227.870.278	168.181.815
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.566.810.802.263)	(2.160.471.640.044)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.146.434.602.263	2.862.952.238.880
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(261.710.603.158)	(524.581.971.519)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		64.845.065.784	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		247.185.925.533	246.931.098.971
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.151.726.723.647</b>	<b>312.919.620.305</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
31	<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		7.132.950.000	-
34	Tiền thu từ vay		2.700.399.169.403	1.185.104.877.803
35	Tiền trả nợ gốc vay		(2.681.794.285.554)	(1.336.926.653.264)
	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(907.295.416)	(816.918.214)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		24.830.538.433	(152.638.693.675)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		499.539.800.717	1.070.837.509.939
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.882.761.469.151	913.484.130.428
61	Ânh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		36.307.064	11.963.884
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.382.337.576.932	1.984.333.604.251



Trần Thị Thanh Vân  
Người lập



Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 2.182 người (ngày 30 tháng 6 năm 2023: 1.985 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Tập đoàn sở hữu 11 công ty con (ngày 30 tháng 6 năm 2023: 7 công ty con), trong đó:

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán tháng kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 2. THÔNG TIN CÔNG TY

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024:

TT	Tên công ty ("Tên viết tắt")	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100,00	100,00	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	236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	► Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")	100,00	99,54	236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	► Sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy
4	Công 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	► Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6	Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials") - trước đây là Công ty TNHH Coteccons Future Impact	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	► Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 3. THÔNG TIN CÔNG TY

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
7	Công ty TNHH Sản 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	► Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đí thuê
8	Coteccons Construction Inc. ("CTC INC.")	100,00	100,00	8 The Green Ste D street, City of Dover, Country of Kent	► Cung cấp dịch vụ xây dựng
9	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")	100,00	100,00	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 Yelekmon 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, Tập đoàn 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

#### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đèn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### Quyền sử dụng đất

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.10 *Thuê tài sản*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

#### 3.11 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- Chi phí thành lập doanh nghiệp; chi phí đào tạo, quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ tối đa không quá 3 năm;
- Chi phí bảo hiểm;
- Chi phí chuyển dịch địa điểm;
- Công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ hai (2) đến ba (3) năm
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn;

*Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất. Theo 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, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 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 ghi 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. [Sửa đổi cho phù hợp]. 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/Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn/Nhóm Công ty 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.

#### 3.14 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà Tập đoàn 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 Tập đoàn nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Tập đoàn 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 các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

##### Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

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

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

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

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

#### 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/Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 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 bởi một bên thứ ba, 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 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.

##### Dự phòng 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.

#### 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 (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 (tiếp theo)

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

##### *Chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con hoạt động ở nước ngoài*

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính 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, 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;
- 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 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 và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

#### 3.19 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.20 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 theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên.

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế

##### Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

##### Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 *Thuế* (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.22 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.23 *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 trình bày thông tin theo bộ phận.

#### 3.24 *Các bên liên quan*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 4.1 Mua Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2024, Tập đoàn đã mua 100% vốn của Sinh Nam, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập ngày 08/10/2000 theo giấy phép đầu tư số 037/GP-KCN-VS, được thay thế bởi Giấy Chứng nhận đầu tư số 9882743625 do Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore chứng nhận lần đầu ngày 25/06/2008; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3700349560 do sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 25 tháng 6 năm 2008 và các giấy điều chỉnh sau đó.

Lĩnh vực kinh doanh chính của Sinh Nam là sản xuất và gia công các loại khung bằng kim loại; Thiết kế và lắp đặt hệ thống kỹ thuật; Sản xuất, lắp đặt vách ngăn và các sản phẩm kiến trúc; Sơn tĩnh điện; Cung cấp dịch vụ quản lý dự án liên quan đến việc thi công các công trình sử dụng các sản phẩm do Công ty sản xuất ra.

Giá trị hợp lý (tạm tính) của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Sinh Nam tại ngày mua được trình bày dưới đây:

VND

Giá trị hợp lý (tạm tính)  
ghi nhận tại ngày mua  
(\*)

Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	4.259.352.301
Các khoản đầu tư tài chính	15.694.775.177
Các khoản phải thu	230.436.117.119
Hàng tồn kho	182.983.385.802
Tài sản cố định	34.767.825.497
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.414.993.240
Tài sản khác	180.823.792.162
	<b>652.380.241.298</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ và vay	287.161.531.559
Phải trả người bán	42.536.733.250
Phải trả khác	118.431.332.284
	<b>448.129.597.093</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>204.250.644.205</b>
Cổ đông không kiểm soát	-
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	75.749.355.795
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>280.000.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	4.259.352.301
Tiền chi để mua công ty con	(280.000.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(275.740.647.699)</b>

(\*) Tài sản thuần tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang làm việc với đơn vị tư vấn độc lập đánh giá về giá trị của đất và nhà xưởng của Sinh Nam. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất được phê duyệt phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

##### 4.2 Mua Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam ("UGVN")

Vào ngày 12 tháng 3 năm 2024, Tập đoàn đã mua 100% vốn của UGVN, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập ngày 16/5/2007 theo Giấy chứng nhận Đầu tư lần đầu số 411043000171; được thay thế bởi Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư cho dự án số 4310118215 ngày 18 tháng 01 năm 2016 được cấp bởi UGND Thành phố Hồ Chí Minh. Mã số doanh nghiệp 0305140668 ngày 16 tháng 05 năm 2007 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh, và các giấy điều chỉnh sau đó.

Lĩnh vực kinh doanh chính của UGVN là cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế hệ thống thông tin liên lạc; 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.

Giá trị hợp lý (tạm tính) của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của UGVN tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	46.545.044.541
Các khoản phải thu	104.676.555.014
Hàng tồn kho	520.079.172
Tài sản cố định	942.672.668
	<b>152.684.351.395</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	48.127.515.622
Phải trả khác	27.154.340.212
	<b>75.281.855.834</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>77.402.495.561</b>
Cỗ đồng không kiểm soát	-
Lãi từ giao dịch mua rẽ	(58.402.495.561)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>19.000.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	46.545.044.541
Tiền chi để mua công ty con	(19.000.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã thu về từ nghiệp vụ mua</b>	<b>27.545.044.541</b>

(\*) Tài sản thuần tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang làm việc với đơn vị tư vấn độc lập đánh giá về giá trị UGVN. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất được phê duyệt phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

##### 4.3 *Thành lập công ty con Coteccons Construction Inc. ("CTC Inc.")*

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn.

##### 4.4 *Tăng vốn góp tại CTD Nest*

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

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

Theo Quyết định số 2401/QĐ-CSH ngày 22 tháng 01 năm 2024, Tập đoàn tiếp tục thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Nest từ 478.500.000.000 đồng lên 781.500.000.000 đồng. Vào ngày 28 tháng 02 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này.

##### 4.5 *Tăng vốn góp tại CTD Materials – trước đây là Công ty TNHH Coteccons Future Impact*

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

Theo Quyết định số 053/QĐ-CSH ngày 05 tháng 03 năm 2024, Tập đoàn thông qua việc đổi tên từ Công ty TNHH Coteccons Future Impact thành Công ty TNHH CTD Materials.

Theo Quyết định số 2803/QĐ-CSH ngày 28 tháng 03 năm 2024, Tập đoàn tiếp tục thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Materials từ 20.000.000.000 đồng lên 23.000.000.000 đồng. Vào ngày 08 tháng 4 năm 2024, Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn góp này và cập nhật giấy phép kinh doanh.

##### 4.6 *Tăng vốn góp tại Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")*

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

Theo Quyết định số 044/QĐ-CSH ngày 4 tháng 4 năm 2024, Tập đoàn tiếp tục thông qua việc tăng vốn góp vào SCM từ 19.000.000.000 đồng lên 22.000.000.000 đồng. Vào ngày 5 tháng 4 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục tăng vốn và đang trong quá trình cập nhật giấy phép kinh doanh.

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

	VND 31/3/2024	30/6/2023
Tiền mặt	62.361.285	-
Tiền gửi ngân hàng	712.195.183.426	631.761.469.151
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	1.670.080.032.221	1.251.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.382.337.576.932</b>	<b>1.882.761.469.151</b>

(\*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 0,50% - 4,90%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### 6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	31/3/2024			30/6/2023		
<b>Chứng chỉ quỹ</b>						
Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30	39.989.950.000	40.608.000.000	-	49.518.412.944	44.760.000.000	(4.758.412.944)
<b>Cổ phiếu (i)</b>						
Công ty Cổ phần FPT	28.279.739.910	48.067.317.500	-	31.158.471.002	33.995.800.000	-
Các công ty khác	170.425.218.370	195.526.611.700	(953.764.957)	168.869.256.544	153.946.726.788	(19.712.186.756)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>238.694.908.280</b>	<b>284.201.929.200</b>	<b>(953.764.957)</b>	<b>249.546.140.490</b>	<b>232.702.526.788</b>	<b>(24.470.599.700)</b>

- (i) 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	VND	31/3/2024	30/6/2023
<b>Ngắn hạn</b>			
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	<b>717.621.198.281</b>	1.955.387.772.818	
Trái phiếu	623.683.425.463	1.861.450.000.000	
	93.937.772.818	93.937.772.818	
<b>Dài hạn</b>			
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (iii)	<b>2.137.549.714</b>	2.137.549.714	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>719.758.747.995</b>	<b>1.955.387.772.818</b>	

- (ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 3,20% đến 5,40%/năm.
- (iii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,70% đến 4,80%/năm.

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

### 7.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	VND	31/3/2024	30/6/2023
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.164.855.632.407	673.429.778.976	
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	903.434.508.530	-	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Khu Công Nghiệp			
Vinhomes	552.596.756.358	1.013.577.438.255	
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	184.092.849.470	620.614.975.962	
Các khách hàng khác	8.559.976.957.740	9.282.576.639.387	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.364.956.704.505</b>	<b>11.590.198.832.580</b>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.278.621.953.163)	(1.064.212.342.920)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>10.086.334.751.342</b>	<b>10.525.986.489.660</b>	
<i>Trong đó:</i>			
Phải thu từ các bên khác	11.277.788.929.743	10.499.228.719.565	
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 34)	87.167.774.762	26.757.770.095	

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

	VND	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Số đầu kỳ	1.070.543.462.151	865.080.760.195	
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	248.900.504.116	180.423.321.407	
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(40.822.013.104)	(36.748.890.897)	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.278.621.953.163</b>	<b>1.008.755.190.705</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

### 7.2 Trả trước cho người bán

	VND	31/3/2024	30/6/2023
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	157.928.053.029	284.331.980.912	
Các nhà cung cấp khác	<u>777.553.741.887</u>	<u>610.936.803.994</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>935.481.794.916</u></b>	<b><u>895.268.784.906</u></b>	
<b>Dài hạn</b>			
Các nhà cung cấp khác	8.992.991.435	8.992.991.436	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.992.991.435</u></b>	<b><u>8.992.991.436</u></b>	

### 7.3 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

	VND	31/3/2024	30/6/2023
Dự án Filmore Đà Nẵng	10.717.205.698	-	
Dự án khác	<u>1.011.892.784</u>	<u>-</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.729.098.482</u></b>	<b><u>-</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

### 7.4 Nợ xấu

	31/3/2024			30/6/2023		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần
Công ty TNHH Đầu Tư Bất				-	483.658.038.123	483.658.038.123
Động Sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	-	142.834.773.259	90.709.259.966
Công ty TNHH Saigon Glory	142.834.773.259			-		
Công ty Cổ phần Đầu tư				-		
Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	
Các khách hàng khác	1.458.214.298.614	530.177.367.871	928.036.930.743	825.711.973.148	367.893.270.921	457.818.702.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.206.658.883.906</b>	<b>1.278.621.953.163</b>	<b>928.036.930.743</b>	<b>1.574.156.558.440</b>	<b>1.064.212.342.920</b>	<b>509.944.215.520</b>

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	31/3/2024	30/6/2023
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Linktek Việt Nam (i)	51.000.000.000	61.000.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (ii)	18.782.610.000	-	
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát	-	350.000.000.000	
Khác	6.416.500.000	7.716.500.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.199.110.000</b>	<b>418.716.500.000</b>	
Dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn	(51.000.000.000)	(39.000.000.000)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>25.199.110.000</b>	<b>379.716.500.000</b>	
<b>Dài hạn</b>			
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (ii)	14.217.390.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.217.390.000</b>	-	

- (i) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Linktek Việt Nam theo Hợp đồng vay số 1307/CVC-LT ngày 13 tháng 7 năm 2022 với lãi suất cố định 15%/năm và thời hạn một năm.
- (ii) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus theo Hợp đồng vay ký ngày 02 tháng 8 năm 2023 với lãi suất cố định 12%/năm và có thời hạn ba năm, gốc trả hàng tháng, kỳ trả gốc đầu tiên từ tháng 6 năm 2024.

## 9. PHẢI THU KHÁC

	VND	31/3/2024	30/6/2023
<b>Ngắn hạn</b>			
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD") (iii)	79.469.173.412	136.903.889.313	
Tiền lãi phải thu	66.689.635.461	124.632.794.034	
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	38.194.084.390	24.713.496.291	
Ký quỹ, ký cược	9.993.218.278	34.594.459.554	
Khác	6.461.835.221	11.017.640.987	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.807.946.762</b>	<b>331.862.280.179</b>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.450.962.694)	(53.450.962.694)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>174.356.984.068</b>	<b>278.411.317.485</b>	
<b>Dài hạn</b>			
HĐHTKD (iii)	410.708.082.206	390.128.082.205	
Đặt cọc tiền mua căn hộ dự án (iv)	224.460.637.500	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>635.168.719.706</b>	<b>390.128.082.205</b>	

- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Dự án Khu căn hộ Ngọc Lục Bảo ("The Emerald 68") theo HĐHTKD ký với Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong ngày 8 tháng 7 năm 2022. Theo quy định của HĐHTKD, Tập đoàn sẽ nhận được lợi nhuận hằng năm theo tỷ lệ vốn góp là 49%.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc cho các bất động sản thuộc Dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Officetel - Căn hộ tại Khu đất số 230 Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TPHCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 10. HÀNG TỒN KHO

	VND	31/3/2024	30/6/2023
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.958.652.660.571	3.192.468.868.405	
Nguyên vật liệu, dụng cụ, hàng gửi gia công ngoài	19.703.240.385	-	
Hàng hóa bất động sản (**)	17.900.120.298	23.709.872.971	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.996.256.021.254</b>	<b>3.216.178.741.376</b>	
Dư phòng giảm giá hàng tồn kho (***)	(72.204.935.779)	(68.073.152.239)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.924.051.085.475</b>	<b>3.148.105.589.137</b>	

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

	31/3/2024	30/6/2023
Dự án Hòa Phát 2	189.417.932.810	364.553.170.651
Các công trình khác	2.769.234.727.761	2.827.915.697.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.958.652.660.571</b>	<b>3.192.468.868.405</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 và Dự án Khu đô thị Thông minh Thành Đô ở Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ.

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

	VND	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Đầu kỳ	68.073.152.239	22.868.497.076	
Tăng do hợp nhất kinh doanh	17.258.379.664	-	
Trích lập trong kỳ	-	47.847.738.436	
Hoàn nhập trong kỳ	(13.126.596.124)	(1.701.765.371)	
Cuối kỳ	<u>72.204.935.779</u>	<u>69.014.470.141</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND 31/3/2024	VND 30/06/2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	<b>10.514.028.692</b>	<b>7.323.719.825</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	9.976.525.894	7.181.143.654
Khác	263.907.312	142.576.171
	273.595.486	-
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất dài hạn	<b>251.344.800.088</b>	<b>99.084.077.771</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	162.857.542.198	25.493.047.430
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	41.939.055.537	62.112.651.898
Khác	29.003.139.008	9.074.096.663
	17.545.063.345	2.404.281.780
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.858.828.780</b>	<b>106.407.797.596</b>

### 12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND Sinh Nam
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-
Phát sinh từ sáp nhập hoặc hợp nhất	75.749.355.795
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	75.749.355.795
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-
Phân bổ trong kỳ	(373.558.467)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	(373.558.467)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	75.375.797.328

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	dụng cụ quân lý	Thiết bị, dụng cụ quân lý	Tài sản khác	VND	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>								
Tại ngày 30/6/2023	246.258.705.339	796.836.075.431	40.915.419.230	38.763.930.082	30.863.636	1.122.804.993.718		
Tăng do hợp nhất kinh doanh	25.456.685.789	52.870.281.439	10.710.161.466 2.396.842.182	2.222.301.749 7.840.370.813	619.045.857	91.878.476.300		
Mua mới	-	-	-	-	-	10.237.212.995		
Phân loại lại vào bất động sản đầu tư	(11.322.604.152)	-	-	-	-	-	(11.322.604.152)	
Thanh lý	-	(1.200.000.000)	(2.376.888.663)	-	-	-	(3.576.888.663)	
Tại ngày 31/3/2024	<u>260.392.786.976</u>	<u>848.506.356.870</u>	<u>51.645.534.215</u>	<u>48.826.602.644</u>	<u>649.909.493</u>	<u>1.210.021.190.198</u>		
Trong đó: Đã khấu hao hết	71.918.598.637	161.356.803.965	22.652.099.496	32.697.032.262	30.863.636	288.655.397.996		
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>								
Tại ngày 30/6/2023	(130.212.145.557)	(506.551.768.162)	(36.385.011.293)	(34.667.902.817)	(30.863.636)	(707.847.691.465)		
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(17.993.504.084)	(42.961.074.190)	(7.392.735.057) (2.240.016.093)	(1.273.311.875) (2.885.277.622)	(619.045.857)	(70.239.671.063) (60.958.972.753)		
Khấu hao trong kỳ	(5.799.937.434)	(50.033.741.604)	-	-	-	-		
Phân loại lại vào bất động sản đầu tư	4.193.417.021	-	903.508.012	2.182.403.736	-	-	4.193.417.021	
Thanh lý	(149.812.170.054)	(598.643.075.944)	(43.835.358.707)	(38.826.492.314)	(649.909.493)	(831.767.006.512)		
Tại ngày 31/3/2024								
<b>Giá trị còn lại:</b>								
Tại ngày 30/6/2023	<u>116.046.559.782</u>	<u>290.284.307.269</u>	<u>4.530.407.937</u>	<u>4.096.027.265</u>			<u>414.957.302.253</u>	
Tại ngày 31/3/2024	<u>110.580.616.922</u>	<u>249.863.280.926</u>	<u>7.810.175.508</u>	<u>10.000.110.330</u>			<u>378.254.183.686</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND <i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 30/6/2023 và 31/3/2024	<u>2.663.034.106</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 30/6/2023	(885.732.439)
Hao mòn	<u>(400.182.721)</u>
Tại ngày 31/3/2024	<u>(1.285.915.160)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 30/6/2023	<u>1.777.301.667</u>
Tại ngày 31/3/2024	<u>1.377.118.946</u>

#### 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND <i>Quyền sử dụng đất</i>	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 30/6/2023	94.881.924.366	48.426.459.502	143.308.383.868
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.187.136.500	1.187.136.500
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.478.743.200	2.478.743.200
Mua mới	-	1.392.029.000	1.392.029.000
Tại ngày 31/3/2024	<u>94.881.924.366</u>	<u>53.484.368.202</u>	<u>148.366.292.568</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã hao mòn hết	-	13.545.802.445	13.545.802.445
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Tại ngày 30/6/2023	(8.816.059.688)	(27.911.965.235)	(36.728.024.923)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(1.145.842.637)	(1.145.842.637)
Hao mòn	<u>(459.140.083)</u>	<u>(6.899.493.146)</u>	<u>(7.358.633.229)</u>
Tại ngày 31/3/2024	<u>(9.275.199.771)</u>	<u>(35.957.301.018)</u>	<u>(45.232.500.789)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 30/6/2023	<u>86.065.864.678</u>	<u>20.514.494.267</u>	<u>106.580.358.945</u>
Tại ngày 31/3/2024	<u>85.606.724.595</u>	<u>17.527.067.184</u>	<u>103.133.791.779</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và quyền sử dụng đất</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 30/6/2023	58.530.621.407	18.620.363.909	77.150.985.316
Tăng do hợp nhất kinh doanh	15.574.920.722	-	15.574.920.722
Tăng trong kỳ	252.136.112.407	-	252.136.112.407
Kết chuyển từ hàng tồn kho và bất động sản chủ sở hữu sử dụng	19.476.009.376	-	19.476.009.376
Tại ngày 31/3/2024	<u>345.717.663.912</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>364.338.027.821</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Tại ngày 30/6/2023	(19.764.214.429)	(7.174.146.075)	(26.938.360.504)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(1.544.521.657)	-	(1.544.521.657)
Khấu hao	(1.872.227.517)	(538.479.061)	(2.410.706.578)
Kết chuyển từ hàng tồn kho và bất động sản chủ sở hữu sử dụng	(4.302.961.324)	-	(4.302.961.324)
Tại ngày 31/3/2024	<u>(27.483.924.927)</u>	<u>(7.712.625.136)</u>	<u>(35.196.550.063)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 30/6/2023	<u>38.766.406.978</u>	<u>11.446.217.834</u>	<u>50.212.624.812</u>
Tại ngày 31/3/2024	<u>318.233.738.985</u>	<u>10.907.738.773</u>	<u>329.141.477.758</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 3 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.			
<b>17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DÀNG</b>			
	VND		
	31/3/2024	30/6/2023	
Bất động sản Gem Sky World (Đồng Nai)	86.667.571.504	-	
Công trình nhà máy Mỹ Phước 3	14.318.426.250	-	
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	13.182.991.064	13.706.461.953	
Sửa chữa tòa nhà văn phòng, nhà công vụ	12.088.486.161	9.808.964.924	
Hệ thống năng lượng mặt trời	9.189.786.040	9.189.786.040	
Khác	475.556.949	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>135.922.817.968</u></b>	<b><u>32.705.212.917</u></b>	

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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	31/3/2024		30/6/2023	
		sở hữu	%	Giá trị VND	% sở hữu
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 Hitecccons ("Hitecccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.457.182.649	31,00	2.467.362.017
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	-	36,00	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.457.182.649</b>		<b>2.467.362.017</b>	
Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:					
Giá trị đầu tư		VND		Tổng cộng	
Tại ngày 30/6/2023 và 31/3/2024					
<b>Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết</b>					
Tai ngày 30/6/2023	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	2.790.000.000	180.390.000.000	
Phản lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	-	-	-	-	
Tai ngày 31/3/2024	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(332.817.351)	(177.932.817.351)	
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tai ngày 30/6/2023	-	-	2.467.362.017	2.467.362.017	
Tai ngày 31/3/2024	-	-	2.457.182.649	2.457.182.649	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/3/2024		30/6/2023		VND
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,43	303.605.477.459	14,30	301.605.477.459	

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

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/3/2024		30/6/2023		VND
	Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	534.809.699.636	Các nhà cung cấp khác	4.498.346.606.114	62.450.081.168
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.033.156.305.750</b>		<b>5.195.969.693.775</b>	

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

	31/3/2024		30/6/2023		VND
	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Ecopark	180.903.786.124	Công ty Cổ phần Vinhomes	162.531.840.806	213.313.928.044
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	99.356.338.593	Các bên liên quan (TM số 34)	79.513.673.953	1.174.240.992.919	109.190.726.203
Các khách hàng khác	1.724.362.476.103	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.246.668.115.579</b>	<b>2.934.074.072.581</b>	27.525.867.116

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	30/6/2023	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng trong kỳ	Cấn trừ trong kỳ	Nộp trong kỳ	VND 31/3/2024
<b>Phải thu</b>						
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	585.960.115.000	2.370.949.746	1.307.289.684.477	(810.614.380.850)	-	1.085.006.368.373
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>585.960.115.000</b>	<b>2.370.949.746</b>	<b>1.307.289.684.477</b>	<b>(810.614.380.850)</b>	<b>-</b>	<b>1.085.006.368.373</b>
<b>Phải nộp</b>						
Thuế GTGT	-	6.599.735.484	924.715.945.941	(810.614.380.850)	(114.136.244.158)	6.565.056.417
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.913.706.063	3.397.708.497	86.615.300.411	-	(68.738.271.961)	39.188.443.010
Thuế thu nhập cá nhân	2.961.951.311	3.340.522.177	42.977.201.529	-	(37.759.911.730)	11.519.763.287
Khác	-	341.598.878	10.058.048.654	-	(9.953.522.922)	446.124.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.875.657.374</b>	<b>13.679.565.036</b>	<b>1.064.366.496.535</b>	<b>(810.614.380.850)</b>	<b>(230.587.950.771)</b>	<b>57.719.387.324</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	31/3/2024	30/6/2023
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.299.796.140.380	1.917.394.461.012	
Chi phí lương, thưởng nhân viên	69.355.476.490	78.226.101.167	
Chi phí lãi vay	15.092.981.009	21.619.478.970	
Khác	<u>3.557.064.266</u>	<u>5.490.712.686</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.387.801.662.145</u></b>	<b><u>2.022.730.753.835</u></b>	

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

	VND	31/3/2024	30/6/2023
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	<u>5.252.013.904</u>	<u>6.433.943.948</u>	

**23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	31/3/2024	30/6/2023
Phải trả bao thanh toán (*)	905.682.872.740	1.417.390.931.854	
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	7.969.272.993	7.216.334.708	
Cỗ tức phải trả	534.341.975	534.341.975	
Các bên liên quan (TM số 34)	30.019.875	30.019.875	
Khác	<u>18.690.062.118</u>	<u>9.756.075.267</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>932.906.569.701</u></b>	<b><u>1.434.927.703.679</u></b>	

- (\*) Đây là các khoản tiền tạm ứng bao thanh toán nhận được từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 1801/2023-HĐBTTHM/NHCT106-CTC ký ngày 18 tháng 1 năm 2023 và Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 01/2023-HĐBTTHM/NHCT106-UNICONS ký tháng 2 năm 2023. Toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả cho ngân hàng và các chi phí liên quan được cam kết trả bởi chủ đầu tư dự án được tài trợ bao thanh toán. Các khoản tạm ứng bao thanh toán trên sẽ được cân trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán.

THUỶẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	V/N/D
<b>Ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng (TM số 24.1)	697.322.830.151	<b>286.609.515.195</b>	<b>2.700.399.169.403</b>	(2.639.701.580.970)	<b>434.211.029.996</b>	-	<b>1.478.840.963.775</b>
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	691.555.534.735	285.776.155.195	2.700.399.169.403	(2.635.014.505.554)	-	-	1.042.716.353.779
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 24.4)	4.860.000.000	833.360.000	-	(3.779.780.000)	3.779.780.000	-	5.693.360.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.3)	907.295.416	-	-	(907.295.416)	-	-	-
<b>Dài hạn</b>							
Vay ngân hàng (TM số 24.2)	497.728.928.697	<b>552.016.364</b>	-	(43.000.000.000)	<b>(434.211.029.996)</b>	<b>1.568.750.004</b>	<b>22.638.665.069</b>
Trái phiếu dài hạn (TM số 24.3)	25.866.428.705	552.016.364	-	-	(3.779.780.000)	-	22.638.665.069
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.195.051.758.848</b>	<b>287.161.531.559</b>	<b>2.700.399.169.403</b>	<b>(2.682.701.580.970)</b>	<b>-</b>	<b>1.568.750.004</b>	<b>1.501.479.628.844</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 24.1 Các khoản vay ngắn hạn ngắn hạn

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

		Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội	536.927.648.868	Từ ngày 15 tháng 6 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024	4,65 - 5,80	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	180.682.091.428	Ngày 03 tháng 4 năm 2024 đến ngày 30 tháng 12 năm 2024	6,60 - 8,60	Máy móc thiết bị, Quyền sử dụng đất của Công ty Sinh Nam
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	124.795.762.354	Từ ngày 10 tháng 6 năm 2024 đến ngày 23 tháng 9 năm 2024	4,80 - 5,00	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	112.634.083.891	Ngày 30 tháng 5 năm 2024 đến ngày 02 tháng 11 năm 2024	4,80 - 9,50	Hợp đồng thi công của Công ty Sinh Nam
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	87.676.767.238	Ngày 22 tháng 4 năm 2024 đến ngày 30 tháng 12 năm 2024	4,80 - 9,00	Tín chấp Hợp đồng thi công, Quyền sử dụng đất của Công ty Sinh Nam

1.042.716.353.779

**TỔNG CỘNG**

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 24.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

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

	Kỳ hạn trả gốc V/NĐ	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	22.356.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2030	8,70 Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
Ngân hàng TNHH Indovina	4.725.428.705	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2028 đến ngày 2 tháng 6 năm 2028	11,30 Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	661.960.000	Ngày 11 tháng 10 năm 2025	10,58 Xe ô tô
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	588.636.364	Ngày 17 tháng 8 năm 2025	8,00 Xe ô tô
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>28.332.025.069</b>
Trong đó:			22.638.665.069
Vay dài hạn			5.693.360.000
Vay dài hạn đến hạn trả			

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 24.3 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng	Ngày 31/3/2024 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	430.431.249.996	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,50	Tín chấp

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	430.431.249.996
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-

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% mỗi 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 phản bội chi phí phát hành trong kỳ là 1.568.750.004 đồng.

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

#### 24.4 Nợ thuê tài chính

Chi tiết như sau:

Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
-	-	-	972.000.000	64.704.584	907.295.416
Từ 1 năm trở xuống	-	-	-	-	-

VND

30/6/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	31/3/2024	30/6/2023
<b>Ngắn hạn</b>			
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	<b>165.470.321.493</b>	<b>214.573.827.505</b>	
Dự phòng chi phí bảo hành công trình	84.395.994.794	134.832.292.756	
xây dựng	76.239.326.699	79.741.534.749	
Dự phòng khác	4.835.000.000	-	
<b>Dài hạn</b>			
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<b>3.053.570.342</b>	<b>2.353.107.384</b>	
	3.053.570.342	2.353.107.384	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>168.523.891.835</b>	<b>216.926.934.889</b>	

## 26. QUÝ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Số đầu kỳ	76.012.268.252	77.579.705.252	
Sử dụng quý trong kỳ	(895.569.600)	(739.502.000)	
Số cuối kỳ	<u>75.116.698.652</u>	<u>76.840.203.252</u>	

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỌP NHẤT (tiếp theo) vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán tháng kết thúc cùng ngày

27. VÓN CHÚ SỞ HỮU

### 27.1 Tinh hình tăng giật nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn cỗ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023</b>							
Tài ngày 30/6/2022	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.6667.193.310.873	-	320.744.087.965	528.617.788
Giảm vốn	(4.242.000.000)	(19.519.726.000)	-	-	-	37.434.658.472	(21.245.946)
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	-	37.413.412.526
Tài ngày 31/12/2022	<u>788.308.000.000</u>	<u>3.019.470.449.385</u>	<u>(597.634.655.083)</u>	<u>4.6667.193.310.873</u>	<u>-</u>	<u>358.178.746.437</u>	<u>507.371.842</u>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024</b>							
Tài ngày 30/6/2023	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.6667.193.310.873	-	388.315.212.698	510.787.044
Tăng vốn (*)	248.024.610.000	-	-	(248.024.610.000)	-	-	-
Phát hành cổ phiếu quỹ cho CBNV (**)	-	(78.616.521.720)	85.749.471.720	-	-	-	-
Chênh lệch do chuyển đổi bảo cáo tài chính	-	-	-	-	244.767.269	-	244.767.269
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	240.606.569.059	11.494.011
Tài ngày 31/3/2024	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>2.879.707.744.105</u>	<u>(445.191.149.803)</u>	<u>4.419.168.700.873</u>	<u>244.767.269</u>	<u>628.921.781.757</u>	<u>522.281.055</u>
							8.519.706.735.256

(\*) 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 quý đầu tư phát triển bằng việc mua cổ phiếu mới cho các công ty con 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 Thường niên số 10/2023/NQ-DHĐCD ngày 25 tháng 4 năm 2023 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 24/2023/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 12 năm 2023, Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 02/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn hoàn tất chào bán cổ phiếu theo chương trình huy động cho người lao động ("ESOP") với số lượng cổ phiếu quý phát hành là 713.295 cổ phiếu với mệnh giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	31/3/2024	30/6/2023
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>			
Số đầu kỳ	788.308.000.000	788.308.000.000	-
Tăng vốn	248.024.610.000	-	-
Giảm vốn	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>788.308.000.000</u>	-
<b>Cổ tức</b>			
Cổ tức công bố	-	-	-
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	-	-

### 27.3 Cổ phiếu

	<b>Cổ phiếu</b>		
	Số lượng cổ phiếu	31/3/2024	30/6/2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	78.830.800	-
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	78.830.800	-
Cổ phiếu phổ thông	<u>103.633.261</u>	<u>78.830.800</u>	-
Số lượng cổ phiếu quý	3.703.247	4.416.542	-
Cổ phiếu phổ thông	<u>3.703.247</u>	<u>4.416.542</u>	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.930.014	74.414.258	-
Cổ phiếu phổ thông	<u>99.930.014</u>	<u>74.414.258</u>	-

### 27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ <i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	240.606.569.059	37.434.658.472	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	240.606.569.059	37.434.658.472	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	87.018.787	73.859.473	-
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.765	506	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 28. DOANH THU

### 28.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.658.973.805.921	3.124.458.869.080	14.428.097.915.316	12.450.438.870.496
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	2.248.469.072	2.771.230.937	10.766.129.501	10.137.777.891
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	4.337.982.268	2.417.308.939	9.913.620.306	7.625.411.001
Doanh thu khác	291.722.208	-	961.322.208	5.245.400.605
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.665.851.979.469</b>	<b>3.129.647.408.956</b>	<b>14.449.738.987.331</b>	<b>12.473.447.459.993</b>
Giảm giá hàng bán	-	-	-	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>4.665.851.979.469</b>	<b>3.129.647.408.956</b>	<b>14.449.738.987.331</b>	<b>12.473.447.459.993</b>

### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Lãi tiền gửi ngân hàng	28.476.834.392	41.494.095.785	117.225.485.584	85.404.512.402
Lãi từ cho vay, đầu tư trái phiếu	4.409.731.721	23.643.489.034	40.110.660.505	99.587.573.924
Lãi chậm thanh toán	(1.199.901.490)	18.663.788.641	29.046.620.871	45.009.866.851
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	9.377.356.551	724.839.819	19.673.619.400	2.595.295.653
Cổ tức được chia	-	-	2.860.000.000	2.268.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	571.355.827	-	1.445.845.012	554.016.467
Doanh thu tài chính khác	-	-	-	2.207.598.344
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.635.377.001</b>	<b>84.526.213.279</b>	<b>210.362.231.372</b>	<b>237.626.863.641</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Giá vốn hoạt động xây dựng	4.441.007.653.438	3.071.384.135.365	13.948.559.187.905	12.204.956.743.623
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	2.174.304.828	1.212.109.565	5.238.900.269	4.010.300.481
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	1.606.669.995	1.451.374.101	4.813.375.985	4.114.335.305
Giá vốn khác	291.600.000	-	961.200.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.445.080.228.261</b>	<b>3.074.047.619.031</b>	<b>13.959.572.664.159</b>	<b>12.213.081.379.409</b>

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Chi phí lãi vay	20.556.559.299	24.801.387.791	66.510.178.313	73.971.763.882
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	1.600.190.230	6.425.661.750	15.810.483.610	17.993.992.209
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	(11.893.412.384)	-	(11.516.834.743)	40.268.352.168
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(13.316.666)	47.392.865	1.208.203.794	246.294.851
Chi phí tài chính khác	1.121.134.647	526.444.437	2.542.339.248	2.627.138.133
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.371.155.126</b>	<b>31.800.886.843</b>	<b>74.554.370.222</b>	<b>135.107.541.243</b>

### 31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Chi phí dự phòng	94.287.336.067	12.938.619.827	181.078.491.012	143.674.430.510
Chi phí nhân viên	40.171.486.537	49.974.992.544	110.067.919.549	115.691.065.279
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	35.717.612.796	492.833.978	68.236.903.535	64.398.832.252
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.222.732.599	5.243.576.964	13.049.578.669	17.287.164.598
Chi phí khác	6.273.762.089	3.765.690.869	13.600.846.311	17.409.756.760
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.672.930.088</b>	<b>72.415.714.182</b>	<b>386.033.739.076</b>	<b>358.461.249.399</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
<b>Thu nhập khác</b>	<b>68.781.815.722</b>	<b>599.014.597</b>	<b>76.423.957.017</b>	<b>70.004.290.689</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	58.402.495.561	-	58.402.495.561	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	6.408.283.887	-	13.286.741.949	22.107.628.043
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	3.158.776.590	-	3.158.776.590	41.623.852.152
Thu từ thanh lý tài sản cố định	730.060.528	168.181.815	797.568.540	168.181.815
Khác	82.199.156	430.832.782	778.374.377	6.104.628.679
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.931.977.978)</b>	<b>(1.353.414.994)</b>	<b>(4.604.402.663)</b>	<b>(2.770.859.693)</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>65.849.837.744</b>	<b>(754.400.397)</b>	<b>71.819.554.354</b>	<b>67.233.430.996</b>

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>35.285.740.026</b>	<b>6.111.738.196</b>	<b>86.615.300.411</b>	<b>2.458.177.470</b>
Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN kỳ này	35.285.740.026	6.090.160.049	86.481.836.161	2.348.916.547
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiêu/thừa trong những năm trước	-	21.578.147	133.464.250	109.260.923
<b>(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(3.982.840.573)</b>	<b>1.178.016.357</b>	<b>(15.488.131.431)</b>	<b>13.243.274.101</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.302.899.453</b>	<b>7.289.754.553</b>	<b>71.127.168.980</b>	<b>15.701.451.571</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>136.199.493.264</b>	<b>29.350.720.762</b>	<b>311.745.232.050</b>	<b>53.114.864.097</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	27.239.898.653	5.870.144.152	62.349.046.410	10.622.972.819
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Chi phí không được trừ (Lỗ)/lợi nhuận chưa thực hiện (Lãi)/Lỗ từ công ty liên kết	14.893.914.755	429.817.433	20.118.631.574	3.181.928.424
Thu nhập từ cổ tức	1.227.542.875	(57.601.383)	1.312.978.241	(983.470.693)
Lãi từ GD hợp nhất kinh doanh	2.495.689	1.160.856.204	2.035.874	3.708.544.097
Phân bổ lợi thế thương mại	(592.000.000)	(135.040.000)	(1.200.366.600)	(937.783.999)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiểu trong những năm trước	(11.680.499.112)	-	(11.680.499.112)	-
Chi phí thuế TNDN	<b>31.302.899.453</b>	<b>7.289.754.553</b>	<b>71.127.168.980</b>	<b>15.701.451.571</b>

#### 33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>		<i>VND</i>
	<i>31/3/2024</i>	<i>30/6/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023</i>	
Dự phòng phải thu khó đòi	119.231.499.549	83.004.846.310	36.226.653.239	(27.357.365.897)	
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	16.804.693.038	26.966.458.550	(10.161.765.512)	6.102.117.740	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	14.235.929.559	13.826.901.980	(2.625.319.226)	9.229.194.613	
Dự phòng cho vay	10.200.000.000	7.800.000.000	2.400.000.000	(10.995.000)	
Dự phòng trợ cấp thôi việc	553.405.868	453.618.077	99.787.791	(1.214.566.513)	
Lợi nhuận chưa thực hiện	676.651.524	(653.178.855)	1.329.830.379		
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau	-	93.970.506	(93.970.506)	173.938.552	
Chi phí phải trả	380.646.434	-	-	-	
Dự phòng đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	(49.703.546)	
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (Lãi)/lỗ từ giao dịch hợp nhất kinh doanh	(263.167.161)	(164.703.197)	(98.463.964)	(115.894.050)	
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư	(11.588.620.770)	-	(11.588.620.770)	-	
<i>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</i>	<i>(48.729.095.491)</i>	<i>(48.729.095.491)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
<i>(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>	<i>101.425.366.190</i>	<i>82.522.241.520</i>	<i>15.488.131.431</i>	<i>(13.243.274.101)</i>	

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/3/2023
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng	206.603.904.319	130.251.257.125
Thành viên HĐQT+BKS	Bên liên quan	Tạm ứng thù lao	-	594.000.000
Kusto Group Pte. Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	-	79.725.456
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/3/2024	30/6/2023
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	87.167.774.762	26.748.102.032
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	-	9.668.063
			<b>87.167.774.762</b>	<b>26.757.770.095</b>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	79.513.673.953	27.525.867.116
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Ký quỹ	30.019.875	30.019.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2024

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN	104.896.593.811	22.060.966.209	82.835.627.602	375,49%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2024 tăng 375,49% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2024 (Từ 1/1/2024 đến 31/3/2024)	Quý 3 năm 2023 (Từ 1/1/2023 đến 31/3/2023)	Chênh lệch	% giảm
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.665.851.979.469	3.129.647.408.956	1.536.204.570.513	49,09%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	220.771.751.208	55.599.789.925	165.171.961.283	297,07%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.536 tỷ đồng tương đương với tăng 49,09% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, lợi nhuận gộp của các dự án đã được cải thiện đáng kể, tăng 165 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, với biên lãi gộp tăng từ 1,78% (Quý 3 năm 2023) lên 4,73% (Quý 3 năm 2024).

### 36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾ THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Ngày 29 tháng 4 năm 2024