

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

No: 0641/2025/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 28 tháng 02 năm 2025  
Ho Chi Minh city, day 28 month 02 year 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ  
REGULAR DISCLOSURE OF INFORMATION

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

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 giữa niên độ được soát xét cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 31/12/2024  
*Reviewed Interim Separate Financial Statements for the 6-month period ended 31<sup>st</sup> December 2024.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 31/12/2024.  
*Reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the 6-month period ended 31<sup>st</sup> December 2024.*
  - Giải trình chênh lệch lợi nhuận.  
*Profit difference explanation.*

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

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

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

Đại diện tổ chức  
Organization representative

Người được ủy quyền công bố thông tin  
Authorized person for information disclosure  
(Ký tên rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
(Signature, full name, position, and seal)



ĐINH THỊ HỒNG THẮM

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



**Shape the future  
with confidence**

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 53

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để ngày 28 tháng 2 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025

Số tham chiếu: 11658650/68709467

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 2 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12	VND
			năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>18.897.897.672.755</b>	<b>15.182.501.718.017</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>1.616.419.833.461</b>	<b>1.204.759.160.718</b>
111	1. Tiền	5	746.419.833.461	404.759.160.718
112	2. Các khoản tương đương tiền		870.000.000.000	800.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.440.000.000.000</b>	<b>1.200.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.440.000.000.000	1.200.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>11.465.841.870.785</b>	<b>9.810.530.119.401</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	10.822.157.762.289	9.507.112.814.699
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.049.690.771.974	834.736.194.428
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	409.027.455.474	159.949.151.929
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	340.044.451.254	497.284.131.301
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 9	(1.155.078.570.206)	(1.188.552.172.956)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>3.167.476.846.645</b>	<b>1.978.387.934.518</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	3.254.426.247.533	2.034.395.848.292
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(86.949.400.888)	(56.007.913.774)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.208.159.121.864</b>	<b>988.824.503.380</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	13.827.417.685	5.054.705.561
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	1.194.316.359.935	983.754.453.575
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		15.344.244	15.344.244

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.599.651.246.014</b>	<b>3.579.324.799.283</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>247.494.638.519</b>	<b>256.252.614.980</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	159.526.453.001	165.747.870.237
222	Nguyên giá		734.757.419.109	724.142.097.328
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(575.230.966.108)	(558.394.227.091)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	976.202.640	1.244.694.846
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.686.831.466)	(1.418.339.260)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	86.991.982.878	89.260.049.897
228	Nguyên giá		123.507.138.740	123.507.138.740
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.515.155.862)	(34.247.088.843)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>60.913.587.805</b>	<b>62.572.283.196</b>
231	1. Nguyên giá		109.000.151.339	108.602.079.239
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(48.086.563.534)	(46.029.796.043)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>19.247.544.225</b>	<b>18.600.683.565</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		19.247.544.225	18.600.683.565
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.989.955.529.602</b>	<b>2.994.955.529.602</b>
251	1. Đầu tư vào các công ty con	16.1	2.929.995.529.602	2.934.995.529.602
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	16.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác	16.3	59.960.000.000	59.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(177.600.000.000)	(177.600.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>282.039.945.863</b>	<b>246.943.687.940</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	119.356.151.497	78.904.063.733
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	162.683.794.366	168.039.624.207
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>22.497.548.918.769</b>	<b>18.761.826.517.300</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.277.864.154.770</b>	<b>11.600.634.037.363</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>15.275.607.838.136</b>	<b>11.597.998.508.979</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	6.088.503.738.480	5.427.186.943.777
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	2.804.262.610.135	1.988.101.125.165
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	38.812.853.507	57.696.155.837
314	4. Phải trả người lao động		15.271.339	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	3.087.947.464.416	1.954.712.323.507
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	591.486.386.031	616.657.944.297
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	2.427.448.423.342	1.296.664.989.433
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	171.016.427.114	188.967.376.542
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	66.114.663.772	68.011.650.421
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.256.316.634</b>	<b>2.635.528.384</b>
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn	22	2.256.316.634	2.635.528.384
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.219.684.763.999</b>	<b>7.161.192.479.937</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.219.684.763.999</b>	<b>7.161.192.479.937</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.879.721.074.105	2.879.707.744.105
415	3. Cổ phiếu quỹ		(445.191.149.803)	(445.191.149.803)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.206.314.091.543	3.206.314.091.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		542.508.138.154	484.029.184.092
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		384.099.170.092	382.264.036.536
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		158.408.968.062	101.765.147.556
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>22.497.548.918.769</b>	<b>18.761.826.517.300</b>

Nguyễn Thụy Phương Minh  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	9.432.930.331.873	8.274.053.470.711
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(9.155.810.159.051)	(8.117.686.068.290)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		277.120.172.822	156.367.402.421
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	84.465.215.479	92.621.783.939
22	5. Chi phí tài chính	27	(61.447.139.500)	(46.052.577.854)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(60.249.957.271)	(43.785.224.058)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(104.065.833.426)	(139.337.606.901)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		196.072.415.375	63.599.001.605
31	8. Thu nhập khác	29	1.602.487.346	7.964.045.590
32	9. Chi phí khác	29	(15.100.173)	(22.757)
40	10. Lợi nhuận khác	29	1.587.387.173	7.964.022.833
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		197.659.802.548	71.563.024.438
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(33.895.004.645)	(21.344.007.245)
52	13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(5.355.829.841)	6.992.013.899
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		158.408.968.062	57.211.031.092

Nguyễn Thụy Phương Minh  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025



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

VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>197.659.802.548</b>	<b>71.563.024.438</b>
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 15	32.285.314.410 (8.679.981.504)	35.530.600.937 49.749.929.815
03	(Hoàn nhập) các khoản dự phòng			
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(37.404.787) (85.052.812.464)	(131.321.468) (92.600.834.774)
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư	27	60.249.957.271	43.785.224.058
06	Chi phí lãi vay			
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>196.424.875.474</b>	<b>107.896.623.006</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.552.231.851.571)	(435.592.096.475)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.220.030.399.241)	278.349.095.924
11	Tăng các khoản phải trả		2.506.986.092.676	511.522.844.934
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(49.224.799.888)	161.631.660
14	Tiền lãi vay đã trả		(59.089.532.522)	(43.684.016.907)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(53.104.625.467)	(2.669.055.699)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.438.190.399)	(1.113.176.683)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(232.708.430.938)</b>	<b>414.871.849.760</b>
<b>II. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(56.331.204.139)	(24.638.737.640)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.027.130.000 (1.689.078.303.545)	364.000.000 (950.000.000.000)
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		1.200.000.000.000	1.080.000.000.000
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		52.940.816.285	86.648.358.117
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(486.441.561.399)</b>	<b>190.373.620.477</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
31	<b>III. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		13.330.000	-
33	Tiền thu từ ESOP		2.806.205.889.078	1.044.819.228.751
34	Tiền thu từ vay		(1.675.422.455.169)	(1.180.348.454.010)
35	Tiền trả nợ gốc vay		-	(907.295.416)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.130.796.763.909	(136.436.520.675)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		411.646.771.572	468.808.949.562
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.204.759.160.718	1.502.835.307.387
61	Ânh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		13.901.171	19.202.893
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.616.419.833.461	1.971.663.459.842

Nguyễn Thụy Phương Minh  
Người lập



Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025

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

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.379 người (ngày 30 tháng 6 năm 2024: 1.209 người).

### Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có năm công ty con trực tiếp và sáu công ty con gián tiếp, trong đó:



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

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

	Thứ tự 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	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
2	Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")	100,00	99,54	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
4	Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")	100,00	99,54	Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 5, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng
5	Công Ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

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

Ngoài ra, Công ty có các khoản đầu tư vào các công ty liên kết, đầu tư góp vốn dài hạn vào đơn vị khác được trình bày tại *Thuyết minh số 16*.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1* và *Thuyết minh số 16.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để ngày 28 tháng 2 năm 2025.

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

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

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### 2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6.

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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

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

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

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### Quyền sử dụng đất

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

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.9 *Thuê tài sản*

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

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

##### *Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

##### *Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

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

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

#### 3.10 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.11 Chi phí trả trước

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

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

##### Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có quyền đồng kiểm soát được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

##### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

#### Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chi tiêu sâu của Công ty.

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

##### Hợp đồng xây dựng

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

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

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

##### Doanh thu bán hàng hóa

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

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

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

#### 3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

*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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Tiền lãi*

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

*Cỗ tức*

Thu nhập từ cỗ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cỗ tức của Công ty được xác lập.

#### 3.20 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

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

### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

#### 4.1 Thành lập Công ty con của Coteccons tại nước ngoài

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập Công ty con này.

#### 4.2 Thành lập Chi nhánh của Coteccons tại nước ngoài

Theo Nghị quyết HĐQT số 18/2024/NQ-HĐQT ký ngày 30 tháng 8 năm 2024 về việc thành lập Chi nhánh của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại nước ngoài với mục đích thanh giao đầu thầu và thực hiện thi công dự án xây dựng tại thị trường nước ngoài.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập Chi nhánh này.

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

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng	746.419.833.461	404.759.160.718	
Các khoản thương đương tiền (*)	<u>870.000.000.000</u>	<u>800.000.000.000</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.616.419.833.461</u></b>	<b><u>1.204.759.160.718</u></b>	

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,2% đến 4,75%/năm.

## 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	<u>1.440.000.000.000</u>	<u>1.200.000.000.000</u>	

(\*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,75% đến 5,81%/năm.

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	696.829.618.125	917.311.047.008	
Công ty Cổ phần Vinhomes	385.391.217.482	1.003.947.299.180	
Các khách hàng khác	<u>9.739.936.926.682</u>	<u>7.585.854.468.511</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.822.157.762.289</u></b>	<b><u>9.507.112.814.699</u></b>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(1.129.040.607.512)</u>	<u>(1.162.514.210.262)</u>	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>9.693.117.154.777</u></b>	<b><u>8.344.598.604.437</u></b>	
Trong đó:			
Phải thu từ các bên khác	9.439.211.048.850	8.226.961.088.805	
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 32)	<u>253.906.105.927</u>	<u>117.637.515.632</u>	

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

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

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

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

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	1.162.514.210.262	951.513.497.834	
Trích lập dự phòng trong kỳ	23.536.721.162	69.983.420.687	
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(57.010.323.912)</u>	<u>(769.350.000)</u>	
Số cuối kỳ	<b>1.129.040.607.512</b>	<b>1.020.727.568.521</b>	

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

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Các bên liên quan (TM số 32)	175.383.721.598	173.504.740.360	
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	163.730.659.017	97.422.924.574	
Công ty Cổ phần Nhật Nam	131.465.125.000	33.365.088.089	
Các nhà cung cấp khác	<u>579.111.266.359</u>	<u>530.443.441.405</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.049.690.771.974</b>	<b>834.736.194.428</b>	

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

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

### 7.3 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 30 tháng 6 năm 2024			VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	483.658.038.123	-	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-	
3	Các khách hàng khác	880.512.071.442	523.430.795.479	357.081.275.963	1.074.005.646.570	556.904.398.229	517.101.248.341	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.486.121.883.475</b>	<b>1.129.040.607.512</b>	<b>357.081.275.963</b>	<b>1.679.615.458.603</b>	<b>1.162.514.210.262</b>	<b>517.101.248.341</b>	

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons		346.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)		63.027.455.474	59.949.151.929
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>409.027.455.474</b>	<b>159.949.151.929</b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải thu từ cho vay các bên liên quan (TM số 32)</i>		409.027.455.474	159.949.151.929

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

### 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	VND
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 32)	237.039.120.306	429.963.944.941
Tiền lãi phải thu	61.807.363.930	40.868.898.581
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	20.446.143.453	16.142.145.904
Ký quỹ, ký cược	18.402.372.099	7.456.337.497
Khác	2.349.451.466	2.852.804.378
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>340.044.451.254</b>	<b>497.284.131.301</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>314.006.488.560</b>	<b>471.246.168.607</b>

### 10. HÀNG TỒN KHO

	VND	VND
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí công trình xây dựng dở dang (*)	3.254.426.247.533	2.034.395.848.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.254.426.247.533</b>	<b>2.034.395.848.292</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(86.949.400.888)	(56.007.913.774)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.167.476.846.645</b>	<b>1.978.387.934.518</b>

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

	VND	VND
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Dự án Lancaster Legacy	335.280.195.309	123.782.619.698
Dự án Ecopark Vinh	330.904.897.211	135.607.783.655
Các công trình khác	2.588.241.155.013	1.775.005.444.939
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.254.426.247.533</b>	<b>2.034.395.848.292</b>



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

#### 10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	56.007.913.774	69.134.509.898	
Dự phòng trích lập trong kỳ	32.153.532.045	-	
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.212.044.931)	(7.665.962.701)	
Số cuối kỳ	<u>86.949.400.888</u>	<u>61.468.547.197</u>	

#### 11. CHI PHÍ TRÀ TRƯỚC

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>			
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	13.827.417.685	5.054.705.561	
	13.827.417.685	5.054.705.561	
<b>Dài hạn</b>			
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	119.356.151.497	78.904.063.733	
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	69.621.907.375	36.712.006.598	
	49.734.244.122	42.192.057.135	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>133.183.569.182</u>	<u>83.958.769.294</u>	

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

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	161.190.804.247	498.958.220.958	23.546.468.043	40.446.604.080	724.142.097.328
Mua mới trong kỳ	322.183.200	19.400.385.300	-	2.232.452.174	21.955.020.674
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (TM số 15)	(398.072.100)	-	-	-	(398.072.100)
Thanh lý	-	(10.621.626.793)	-	(320.000.000)	(10.941.626.793)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>161.114.915.347</u>	<u>507.736.979.465</u>	<u>23.546.468.043</u>	<u>42.359.056.254</u>	<u>734.757.419.109</u>
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	64.070.570.472	92.582.649.072	8.840.608.322	29.087.475.537	194.581.303.403
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(101.902.648.446)	(404.115.370.440)	(19.582.645.486)	(32.793.562.719)	(558.394.227.091)
Khấu hao trong kỳ	(1.692.354.842)	(22.564.231.659)	(1.244.099.834)	(2.373.877.818)	(27.874.564.153)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (TM số 15)	182.576.459	-	-	-	182.576.459
Thanh lý	-	10.535.248.677	-	320.000.000	10.855.248.677
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(103.412.426.829)</u>	<u>(416.144.353.422)</u>	<u>(20.826.745.320)</u>	<u>(34.847.440.537)</u>	<u>(575.230.966.108)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	59.288.155.801	94.842.850.518	3.963.822.557	7.653.041.361	165.747.870.237
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>57.702.488.518</u>	<u>91.592.626.043</u>	<u>2.719.722.723</u>	<u>7.511.615.717</u>	<u>159.526.453.001</u>

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

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

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

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>	
<b>Nguyên giá:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>81.539.243.238</u>	<u>41.967.895.502</u>	<u>123.507.138.740</u>	
<i>Trong đó:</i>				
Đã hao mòn hết	-	20.924.058.725	20.924.058.725	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(5.714.109.817)	(28.532.979.026)	(34.247.088.843)	
Hao mòn trong kỳ	(173.520.975)	(2.094.546.044)	(2.268.067.019)	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(5.887.630.792)</u>	<u>(30.627.525.070)</u>	<u>(36.515.155.862)</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>75.825.133.421</u>	<u>13.434.916.476</u>	<u>89.260.049.897</u>	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>75.651.612.446</u>	<u>11.340.370.432</u>	<u>86.991.982.878</u>	

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

### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	89.981.715.330	18.620.363.909	108.602.079.239	
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình (TM số 12)	<u>398.072.100</u>	-	<u>398.072.100</u>	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>90.379.787.430</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>109.000.151.339</u>	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	(38.110.798.924)	(7.918.997.119)	(46.029.796.043)	
Khấu hao trong kỳ	(1.498.704.478)	(375.486.554)	(1.874.191.032)	
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình (TM số 12)	<u>(182.576.459)</u>	-	<u>(182.576.459)</u>	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(39.792.079.861)</u>	<u>(8.294.483.673)</u>	<u>(48.086.563.534)</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>51.870.916.406</u>	<u>10.701.366.790</u>	<u>62.572.283.196</u>	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>50.587.707.569</u>	<u>10.325.880.236</u>	<u>60.913.587.805</u>	

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

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

## 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 30 tháng 6 năm 2024		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào các công ty con ( <i>Thuyết minh số 16.1</i> )	2.929.995.529.602	-	2.934.995.529.602	-	
Đầu tư vào các công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 16.2</i> )	177.600.000.000	(177.600.000.000)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	
Đầu tư vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 16.3</i> )	59.960.000.000	-	59.960.000.000	-	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.167.555.529.602</b>	<b>(177.600.000.000)</b>	<b>3.172.555.529.602</b>	<b>(177.600.000.000)</b>	

## 16.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 30 tháng 06 năm 2024	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Covestcons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản	100	1.872.000.000.000	100	1.872.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt	100	276.137.834.801	100	281.137.834.801
Coteccons Construction, Inc	Quận Kent, Tiểu Bang Delaware, Hoa Kỳ	Cung cấp dịch vụ xây dựng	100	123.715.000.000	100	123.715.000.000
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt	100	19.794.334.801	100	19.794.334.801
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.929.995.529.602</b>		<b>2.934.995.529.602</b>

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

## 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

## 16.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 30 tháng 6 năm 2024		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
	%	VND	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000	(159.600.000.000)	42,36	159.600.000.000	(159.600.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>177.600.000.000</b>	<b>(177.600.000.000)</b>		<b>177.600.000.000</b>	<b>(177.600.000.000)</b>

## 16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 30 tháng 6 năm 2024		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị		Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	
	%	VND		%	VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	59.960.000.000		14,43	59.960.000.000	

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

## 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

### 17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Các bên liên quan (TM số 32)	1.191.512.175.067	1.191.512.175.067	1.518.514.760.014	1.518.514.760.014	
Các nhà cung cấp khác	4.896.991.563.413	4.896.991.563.413	3.908.672.183.763	3.908.672.183.763	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.088.503.738.480</b>	<b>6.088.503.738.480</b>	<b>5.427.186.943.777</b>	<b>5.427.186.943.777</b>	

### 17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12		Ngày 30 tháng 6		VND
	năm 2024		năm 2024		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào		633.448.579.931		218.233.547.010	
Các bên liên quan (TM số 32)		16.726.989.639		57.055.825.617	
Các khách hàng khác		2.154.087.040.565		1.712.811.752.538	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.804.262.610.135</b>		<b>1.988.101.125.165</b>	

## 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 30 tháng 6		Số đã nộp		Ngày 31 tháng 12
	năm 2024	Tăng trong kỳ	Số đã cần trừ	trong kỳ	
Phải thu Thuế giá trị gia tăng Thuế xuất nhập khẩu	983.754.453.575	813.911.991.162	(603.350.084.802)	-	- 1.194.316.359.935
	15.344.244	-	-	-	- 15.344.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>983.769.797.819</b>	<b>813.911.991.162</b>	<b>(603.350.084.802)</b>		<b>- 1.194.331.704.179</b>
Phải nộp Thuế thu nhập doanh nghiệp Thuế thu nhập cá nhân Thuế giá trị gia tăng Khác	52.400.743.035	33.895.004.645	- (53.104.625.467)	33.191.122.213	
	5.295.412.802	39.144.478.134	- (38.818.159.642)	5.621.731.294	
	- 603.946.664.124	(603.350.084.802)	(596.579.322)	-	
	- 131.892.545	-	- (131.892.545)	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.696.155.837</b>	<b>677.118.039.448</b>	<b>(603.350.084.802)</b>	<b>(92.651.256.976)</b>	<b>38.812.853.507</b>

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

#### 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.968.876.371.019	1.844.820.749.474	
Trích trước chi phí lương, thưởng	89.459.548.437	80.611.831.542	
Chi phí lãi vay	20.838.103.706	19.677.678.957	
Thu lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	1.312.000.000	2.624.000.000	
Khác	7.461.441.254	6.978.063.534	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.087.947.464.416</b>	<b>1.954.712.323.507</b>	

#### 20. PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải trả hợp đồng bao thanh toán (*)	476.366.609.428	601.080.152.643	
Cỗ tức phải trả	100.464.355.975	534.341.975	
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	8.657.019.464	9.531.362.682	
Nhận ký quỹ	3.278.637.078	1.099.246.368	
Các bên liên quan (TM số 32)	416.921.700	2.464.698.675	
Khác	2.302.842.386	1.948.141.954	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>591.486.386.031</b>	<b>616.657.944.297</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 Ngân hàng Cổ phần Quốc Dân theo Hợp đồng Bao thanh toán Hạn mức số 0374/24/BTT.HM/DNG ký ngày 5 tháng 11 năm 2024. 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 cấn trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán.

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 21.1)	865.710.822.769	2.806.205.889.078	(1.676.468.288.505)	-	1.995.448.423.342
Trái phiếu phát hành (TM số 21.2)	430.954.166.664	-	-	1.045.833.336	432.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.296.664.989.433</b>	<b>2.806.205.889.078</b>	<b>(1.676.468.288.505)</b>	<b>1.045.833.336</b>	<b>2.427.448.423.342</b>

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MBB")	1.096.813.227.415	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2025	4,6 – 5,2	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	451.408.143.745	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 17 tháng 6 năm 2025	4,5 – 5,9	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn ("VCB")	256.625.833.190	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2025 đến ngày 23 tháng 6 năm 2025	4,3 – 4,5	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương ("CTG")	104.253.794.925	Từ ngày 11 tháng 4 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2025	4,8	Tín chấp
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) ("HSBC")	47.941.574.259	Từ ngày 29 tháng 4 năm 2025 đến ngày 16 tháng 6 năm 2025	5,2	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông ("OCB")	38.405.849.808	Từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 25 tháng 5 năm 2025	6,0 – 6,2	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.995.448.423.342</b>			

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

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

### 21.2 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	<u>432.000.000.000</u>	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,5	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>		<i>432.000.000.000</i>			
<i>    Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>					

Đây là khoản trái phiếu tín chấp phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch CTD122015. Trái phiếu này có mệnh giá 1.000.000.000 đồng/ trái phiếu với lãi suất cố định 9,5% một năm và định kỳ trả lãi 6 tháng/ lần. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 500.000.000.000 đồng với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 14 tháng 1 năm 2022. Chi phí phát hành của trái phiếu này là 6.275.000.000 đồng và giá trị phân bổ chi phí phát hành trong kỳ là 1.045.833.336 đồng.

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

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

## 22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>			
Dự phòng các công trình rủi ro lớn	<b>171.016.427.114</b>	<b>188.967.376.542</b>	
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	126.490.176.052	136.318.696.031	
	44.526.251.062	52.648.680.511	
<b>Dài hạn</b>			
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<b>2.256.316.634</b>	<b>2.635.528.384</b>	
	2.256.316.634	2.635.528.384	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>173.272.743.748</b>	<b>191.602.904.926</b>	

## 23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	68.011.650.421	68.907.220.021	
Sử dụng quỹ trong kỳ	(1.896.986.649)	(895.569.600)	
Số cuối kỳ	<b>66.114.663.772</b>	<b>68.011.650.421</b>	

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>						
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	3.454.338.701.543	382.264.036.536	7.052.294.382.381
Tăng vốn	248.024.610.000	-	-	(248.024.610.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	57.211.031.092	57.211.031.092
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>2.958.324.265.825</u>	<u>(530.940.621.523)</u>	<u>3.206.314.091.543</u>	<u>439.475.067.628</u>	<u>7.109.505.413.473</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>						
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	3.206.314.091.543	484.029.184.092	7.161.192.479.937
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	158.408.968.062	158.408.968.062
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	-	(99.930.014.000)	(99.930.014.000)
Tăng khác	-	13.330.000	-	-	-	13.330.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>2.879.721.074.105</u>	<u>(445.191.149.803)</u>	<u>3.206.314.091.543</u>	<u>542.508.138.154</u>	<u>7.219.684.763.999</u>

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

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

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

##### 24.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
--	-----	--	--

##### Vốn đã góp của chủ sở hữu

Số đầu kỳ	1.036.332.610.000	788.308.000.000	
Vốn tăng trong kỳ	-	248.024.610.000	
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>1.036.332.610.000</u>	

##### Cổ tức

Cổ tức công bố	(99.930.014.000)	-
----------------	------------------	---

#### 24.3 Cổ phiếu

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

#### 25. DOANH THU

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

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	9.422.155.778.686	8.247.627.757.646	
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	-	19.000.000.000	
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	<u>10.774.553.187</u>	<u>7.425.713.065</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.432.930.331.873</u></b>	<b><u>8.274.053.470.711</u></b>	

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

## 25. DOANH THU (tiếp theo)

### 25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

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

	VND	VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	9.403.926.131.492	8.163.674.740.771
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	18.229.647.194	83.953.016.875
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.422.155.778.686</b>	<b>8.247.627.757.646</b>
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	58.911.576.824.246	54.457.730.217.599

### 25.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Lãi tiền gửi ngân hàng	51.280.100.665	59.529.151.797
Lãi từ tiền chậm thanh toán	22.368.830.286	29.847.682.977
Lãi từ cho vay	7.516.751.513	-
Lãi từ cổ tức	2.860.000.000	2.860.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	439.533.015	384.949.165
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.465.215.479</b>	<b>92.621.783.939</b>

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

	VND	VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Giá vốn hoạt động xây dựng	9.150.263.122.846	8.094.740.734.646
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	5.547.036.205	3.945.333.644
Giá vốn dịch vụ cung cấp	-	19.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.155.810.159.051</b>	<b>8.117.686.068.290</b>

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

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	VND
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	60.249.957.271	43.785.224.058
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	1.045.833.336	1.045.833.336
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	151.348.893	1.221.520.460
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.447.139.500</b>	<b>46.052.577.854</b>

## 28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	VND
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí nhân viên	82.143.967.786	38.184.064.553
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	37.458.223.078	18.066.898.137
Khấu hao và hao mòn	5.218.808.910	7.107.249.232
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(32.961.246.906)	69.214.070.687
Chi phí khác	12.206.080.558	6.765.324.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.065.833.426</b>	<b>139.337.606.901</b>

## 29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	VND
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.602.487.346</b>	<b>7.964.045.590</b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	940.751.884	67.508.012
Phạt do vi phạm hợp đồng	131.872.763	322.803.644
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	6.878.458.062
Khác	529.862.699	695.275.872
<b>Chi phí khác</b>	<b>(15.100.173)</b>	<b>(22.757)</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>1.587.387.173</b>	<b>7.964.022.833</b>



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

### 30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.223.833.183.654	4.789.504.484.525	
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	3.539.268.629.643	3.063.718.144.219	
Chi phí nhân viên	389.788.282.194	265.044.557.414	
Chi phí công cụ, dụng cụ	95.455.748.924	30.886.363.125	
Khấu hao và hao mòn			
(Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)	32.285.314.410	35.530.600.937	
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	(32.961.246.906)	69.214.070.687	
Khác	12.206.080.558	3.125.454.284	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.259.875.992.477</b>	<b>8.257.023.675.191</b>	

### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.876.297.645	21.210.542.995	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	18.707.000	133.464.250	
	33.895.004.645	21.344.007.245	
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	5.355.829.841	(6.992.013.899)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.250.834.486</b>	<b>14.351.993.346</b>	

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

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

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>197.659.802.548</b>	<b>71.563.024.438</b>	
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	39.531.960.510	14.312.604.888	
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>			
Chi phí không được trừ	203.896.503	482.310.724	
Lỗ (lãi) đánh giá lại tỷ giá khoản mục có gốc ngoại tệ	68.270.473	(4.386.516)	
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	18.707.000	133.464.250	
Cổ tức đã nhận	(572.000.000)	(572.000.000)	
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>39.250.834.486</b>	<b>14.351.993.346</b>	

#### 31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

## 31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	87.686.462.493	97.182.619.778	(9.496.157.285)	13.842.814.137
Dự phòng tồn thất đầu tư	31.920.000.000	31.920.000.000	-	-
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	25.298.035.209	27.263.739.205	(1.965.703.996)	(5.249.135.425)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	17.389.880.178	11.201.582.755	6.188.297.423	(1.533.192.541)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	451.263.327	527.105.677	(75.842.350)	(28.054.150)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(61.846.841)	(55.423.208)	(6.423.633)	(40.418.122)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</b>	<b>162.683.794.366</b>	<b>168.039.624.207</b>		
<i>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>			<b>(5.355.829.841)</b>	<b>6.992.013.899</b>

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

### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Kustocem Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn
THE8TH PTE. Ltd.	Cổ đông lớn
Preston Pacific Limited	Nhóm cổ đông lớn
VOF Investment Limited	Nhóm cổ đông lớn
Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam và các Quỹ liên quan ("Nhóm Quỹ KIM")	Nhóm cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Kusto Group Pte. Ltd. ("Kusto")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Kusto Management Việt Nam ("Kusto Việt Nam")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con
Công ty Cổ phần CTD FutureImpact	Công ty con
Công ty TNHH Solaresco-1	Công ty con
Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")	Công ty con
Công ty TNHH Coteccons Nest	Công ty con
Công ty TNHH Sân Chơi Mới	Công ty con
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Công ty con
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar)	Công ty con
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	Công ty con
Coteccons Construction Inc	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecccons	Công ty liên kết
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt

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

### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong các giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng Cho vay Lãi từ cho vay Doanh thu cho thuê văn phòng Chi phí thuê thiết bị Chi hộ Khác	273.046.196.873 246.000.000.000 3.384.657.533 2.782.998.820 866.910.958 138.498.185 337.153.437	1.840.951.001.268 - - 7.130.529.570 720.775.245 - 358.804.296
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	14.000.000.000
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Công ty con	Chi phí xây dựng Giảm khoản vốn góp Lãi từ cho vay Doanh thu cho thuê văn phòng Doanh thu dịch vụ	43.384.511.748 5.000.000.000 1.385.488.734 447.103.440 32.614.952	- - - - -
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng Doanh thu cho thuê văn phòng Doanh thu dịch vụ	55.898.180.328 694.301.580 50.676.364	- - -
Công ty TNHH Coteccons Nest	Công ty con	Thu tiền theo thỏa thuận căn cứ số 2506/2023/TTCTCN/HA-CTC	200.349.723.650	88.864.528.939
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	32.150.892	-
Kusto Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông lớn	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	8.931.123	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
CTD Materials	Công ty con	Cho vay Doanh thu dịch vụ Chi phí xây dựng Lãi từ cho vay	45.300.000.000 28.592.855.936 5.317.440.128 230.350.685	- - - -
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Chi phí xây dựng	492.564.587.733	148.650.429.558

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
			<i>VND</i>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	193.093.136.234	41.606.984.892
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	38.099.316.874	34.695.163.696
CTD Materials	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.705.471.510	-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.582.042	8.710.604

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

## 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)</b>					
Kusto Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cho thuê văn phòng	2.401.491	-	
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cho thuê văn phòng	197.776	-	
Công ty TNHH Coteccons Nest	Công ty con	Chuyển nhượng bất động sản	-	33.626.656.440	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng	-	7.700.000.000	
			<b>253.906.105.927</b>	<b>117.637.515.632</b>	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho vay	346.000.000.000	100.000.000.000	
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Công ty con	Cho vay	63.027.455.474	59.949.151.929	
			<b>409.027.455.474</b>	<b>159.949.151.929</b>	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>					
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	16.726.989.639	57.055.825.617	

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

## 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12	VND
			năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	106.341.781.006	153.338.486.256
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	55.686.429.538	-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	<u>13.355.511.054</u>	<u>20.166.254.104</u>
			<b><u>175.383.721.598</u></b>	<b><u>173.504.740.360</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Lợi nhuận được phân phối	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty TNHH Coteccons Nest	Công ty con	Phải thu từ cấn trừ công nợ	78.879.466.011	279.229.189.661
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Lãi vay Chỉ hộ	5.987.397.260 138.498.185	82.191.781 -
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Công ty con	Lãi vay	<u>2.033.758.850</u>	<u>652.563.499</u>
			<b><u>237.039.120.306</u></b>	<b><u>429.963.944.941</u></b>

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

### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	1.106.655.925.182	1.434.673.055.767	
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng	55.560.534.699	70.694.133.026	
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Công ty con	Chi phí xây dựng	27.299.671.509	13.147.571.221	
CTD Materials	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.996.043.677	-	
			<b>1.191.512.175.067</b>	<b>1.518.514.760.014</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	281.026.830	281.026.830	
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	117.658.800	117.658.800	
Kusto	Bên liên quan của cỗi đồng lớn	Ký quỹ thuê văn phòng	18.236.070	30.019.875	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Chi hộ phí tư vấn	-	2.035.993.170	
			<b>416.921.700</b>	<b>2.464.698.675</b>	

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

### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	6.093.905.660	90.245.250
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc đến ngày 17 tháng 10 năm 2024		
	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 17 tháng 10 năm 2024	4.725.737.815	4.187.963.330
Bà Nguyễn Trinh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 17 tháng 10 năm 2024	3.432.725.559	-
Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 17 tháng 10 năm 2024	3.243.484.503	-
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 17 tháng 10 năm 2024	2.874.168.513	-
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 17 tháng 10 năm 2024	2.239.910.447	1.919.134.440
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 17 tháng 10 năm 2024	2.197.780.040	-
Ông Nguyễn Văn Đua	Trưởng BKS	1.107.243.963	240.000.000
Ông Trần Văn Thúc	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT	300.000.000	300.000.000
Ông Tống Văn Nga	Thành viên BKS	48.000.000	48.000.000
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	-	1.811.134.440
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 25 tháng 8 năm 2023	-	1.071.462.949
Bà Phạm Thị Bích Ngọc			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>26.862.956.500</b>	<b>10.267.940.409</b>

### 33. CAM KẾT CHO THUẾ HOẠT ĐỘNG

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Đến 1 năm	12.339.749.377	15.477.256.567
Từ 1 đến 5 năm	23.574.755.202	26.281.809.375
Trên 5 năm	-	860.762.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.914.504.579</b>	<b>42.619.828.642</b>

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

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

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

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

Nguyễn Thụy Phương Minh  
Người lập

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đua  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2025



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

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

### I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

## II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

Như trên;  
Lưu VP.



NGUYỄN VĂN ĐUA