



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

*Quý 3/2024*

*Tháng 04/2024*

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 03 năm 2024 (Quý 3 năm 2024)

## MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/03/2024                | 30/06/2023                |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>13.461.979.426.796</b> | <b>14.929.233.753.241</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>1.465.710.145.997</b>  | <b>1.502.835.307.387</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 275.710.145.997           | 487.835.307.387           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 1.190.000.000.000         | 1.015.000.000.000         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>250.000.000.000</b>    | <b>1.080.000.000.000</b>  |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6           | 250.000.000.000           | 1.080.000.000.000         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>9.605.669.330.327</b>  | <b>10.095.390.975.688</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7.1         | 9.364.623.872.732         | 9.685.289.840.812         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7.2         | 849.213.153.033           | 1.120.508.397.816         |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 15.667.468.612            | -                         |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 517.272.478.413           | 267.144.197.588           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 7.1,9       | (1.141.107.642.463)       | (977.551.460.528)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>1.324.025.181.790</b>  | <b>1.858.262.227.934</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.380.033.095.564         | 1.927.396.737.832         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (56.007.913.774)          | (69.134.509.898)          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>816.574.768.682</b>    | <b>392.745.242.232</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 7.315.394.071             | 6.267.199.108             |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 809.259.374.611           | 386.478.043.124           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước  | 19          | -                         | -                         |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                              | Thuyết minh | 31/03/2024                | 30/06/2023                |
|------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>3.581.007.576.903</b>  | <b>3.184.789.303.194</b>  |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>            |             | <b>277.309.104.008</b>    | <b>331.543.389.428</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 12          | 185.658.162.656           | 235.319.441.951           |
| 222        | Nguyên giá                           |             | 745.614.731.642           | 759.005.833.764           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (559.956.568.986)         | (523.686.391.813)         |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính    | 13          | 1.377.118.946             | 1.777.301.667             |
| 225        | Nguyên giá                           |             | 2.663.034.106             | 2.663.034.106             |
| 226        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (1.285.915.160)           | (885.732.439)             |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình           | 14          | 90.273.822.406            | 94.446.645.810            |
| 228        | Nguyên giá                           |             | 122.598.818.740           | 121.206.789.740           |
| 229        | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (32.324.996.334)          | (26.760.143.930)          |
| <b>230</b> | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>       | <b>15</b>   | <b>60.192.290.092</b>     | <b>49.181.728.964</b>     |
| 231        | 1. Nguyên giá                        |             | 102.684.074.005           | 84.870.176.752            |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (42.491.783.913)          | (35.688.447.788)          |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>  |             | <b>25.402.397.924</b>     | <b>20.692.820.924</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   | 16          | 25.402.397.924            | 20.692.820.924            |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>  |             | <b>2.993.023.360.000</b>  | <b>2.568.308.360.000</b>  |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con            | 17.1        | 2.933.063.360.000         | 2.510.348.360.000         |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết       | 17.2        | 177.600.000.000           | 177.600.000.000           |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác    | 17.3        | 59.960.000.000            | 57.960.000.000            |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 17.2        | (177.600.000.000)         | (177.600.000.000)         |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>       |             | <b>225.080.424.879</b>    | <b>215.063.003.878</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 11          | 79.692.824.369            | 92.359.979.878            |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại    | 32.3        | 145.387.600.510           | 122.703.024.000           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>17.042.987.003.699</b> | <b>18.114.023.056.435</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024


VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                    | Thuyết minh | 31/03/2024                | 30/06/2023                |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        |             | <b>9.896.308.240.463</b>  | <b>11.061.728.674.054</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        |             | <b>9.893.926.566.454</b>  | <b>10.587.598.083.678</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 18.1        | 4.547.100.208.659         | 4.566.403.292.463         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 18.2        | 1.689.697.514.270         | 2.563.188.607.831         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 19          | 32.388.486.902            | 3.836.560.922             |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                   |             | -                         | 15.745.219                |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 20          | 1.317.382.588.342         | 1.211.993.575.227         |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 21          | 10.492.429                | 186.459.956               |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 22          | 918.147.221.404           | 1.339.424.371.966         |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 23          | 1.193.925.297.344         | 662.462.830.151           |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                | 24          | 127.263.106.683           | 171.179.419.922           |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 25          | 68.011.650.421            | 68.907.220.021            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                        |             | <b>2.381.674.009</b>      | <b>474.130.590.376</b>    |
| 338        | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 23          | -                         | 471.862.499.992           |
| 342        | 2. Dự phòng phải trả dài hạn                 | 24          | 2.381.674.009             | 2.268.090.384             |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     |             | <b>7.146.678.763.236</b>  | <b>7.052.294.382.381</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>26.1</b> | <b>7.146.678.763.236</b>  | <b>7.052.294.382.381</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                               |             | 1.036.332.610.000         | 788.308.000.000           |
| 411a       | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       |             | 1.036.332.610.000         | 788.308.000.000           |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                      |             | 2.879.707.744.105         | 2.958.324.265.825         |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                              |             | (445.191.149.803)         | (530.940.621.523)         |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                     |             | 3.206.314.091.543         | 3.454.338.701.543         |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         |             | 469.515.467.391           | 382.264.036.536           |
| 421a       | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 382.264.036.536           | 371.049.941.085           |
| 421b       | LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 87.251.430.855            | 11.214.095.451            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   |             | <b>17.042.987.003.699</b> | <b>18.114.023.056.435</b> |

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



  
Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2024



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Quý 3 năm 2024<br>(Từ ngày 01/01/2024 đến 31/03/2024) | Quý 3 năm 2023<br>(Từ 01/03/2023 đến 31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2024 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2023 |
|-------|---|-------------|---|--|--|--|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ           | 27.10       | 4.073.516.119.463                                     | 2.622.589.707.209                                | 12.347.569.590.174                                 | 9.615.299.785.472                                  |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 27.1        | 4.073.516.119.463                                     | 2.622.589.707.209                                | 12.347.569.590.174                                 | 9.615.299.785.472                                  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                 | 28          | (3.889.223.446.900)                                   | (2.589.107.313.610)                              | (12.006.909.515.190)                               | (9.404.313.393.802)                                |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ    |             | 184.292.672.563                                       | 33.482.393.599                                   | 340.660.074.984                                    | 210.986.391.670                                    |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                    | 27.2        | 18.586.536.541  | 49.300.108.547                                   | 111.058.753.547                                    | 324.329.657.725                                    |
| 22    | 7. Chi phí tài chính<br>- Trong đó: Chi phí lãi vay | 29          | (19.714.179.314)<br>(18.794.103.181)                  | (30.146.872.908)<br>(23.825.792.452)             | (65.617.190.235)<br>(62.579.327.239)               | (90.835.639.043)<br>(70.404.695.263)               |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                     | 30          | (144.151.643.287)                                     | (45.865.366.800)                                 | (283.489.250.188)                                  | (239.052.211.649)                                  |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh          |             | 39.013.386.503  | 6.770.262.438                                    | 102.612.388.108                                    | 205.428.198.703                                    |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                   | 31          | 1.132.924.831   | 767.517.075                                      | 9.096.970.421                                      | 22.288.868.742                                     |
| 32    | 11. Chi phí khác                                    | 31          | (729)   | (19.957.434)                                     | (23.486)   | 788.915.505  |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                                  | 31          | 1.132.924.102   | 747.559.641                                      | 9.096.946.935                                      | 23.077.784.247                                     |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               |             | 40.146.310.605  | 7.517.822.079                                    | 111.709.335.043                                    | 228.505.982.950                                    |
| 51    | 14. (Chi phí)/ thu nhập thuế TNDN hiện hành         | 32.1        | (25.798.473.453)                                      | (1.063.567.245)                                  | (47.142.480.698)                                   | 16.911.068.955                                     |
| 52    | 15. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại           | 32.3        | 15.692.562.611  | (565.787.096)                                    | 22.684.576.510                                     | (23.498.161.237)                                   |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                         |             | 30.040.399.763  | 5.888.467.738                                    | 87.251.430.855                                     | 221.918.890.668                                    |

Trần Thị Thanh Vân  
 Người lập

Cao Thị Mai Lê  
 Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

| MÃ SỐ     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh    | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2024 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2023 |
|-----------|--|----------------|--|--|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |                |  |  |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   |                | <b>111.709.335.043</b>                             | <b>228.505.982.950</b>                             |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |                |  |  |
| 02        | Khấu hao và hao mòn  | 12, 13, 14, 15 | 52.124.460.171                                     | 60.489.393.657                                     |
| 03        | Các khoản dự phòng   |                | 128.003.117.716                                    | 192.666.899.968                                    |
| 04        | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |                | 265.837.997  | 21.119.019   |
| 05        | Lãi hoạt động đầu tư   |                | (113.413.681.031)                                  | (324.330.214.223)                                  |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 29             | 62.579.327.239                                     | 70.404.695.263                                     |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |                | <b>241.268.397.135</b>                             | <b>227.757.876.634</b>                             |
| 09        | (Tăng)/ giảm các khoản phải thu  |                | (118.111.036.852)                                  | (2.219.560.404.492)                                |
| 10        | (Tăng)/giảm hàng tồn kho   |                | 547.363.642.268                                    | (404.728.461.523)                                  |
| 11        | Tăng/(giảm) các khoản phải trả   |                | (1.192.108.136.623)                                | 3.623.480.636.043                                  |
| 12        | (Tăng)/ giảm chi phí trả trước   |                | 11.618.960.546                                     | (58.131.419.806)                                   |
| 14        | Lãi vay đã trả   |                | (74.922.039.058)                                   | (82.999.862.719)                                   |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 19             | (23.879.598.694)                                   | (103.815.776)                                      |
| 17        | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  |                | (1.256.171.600)                                    | (79.502.000)                                       |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>                   |                | <b>(610.025.982.878)</b>                           | <b>1.085.635.046.361</b>                           |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |                |  |  |
| 21        | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       |                | (32.689.024.785)                                   | (107.831.834.153)                                  |
| 22        | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                    |                | 3.453.800.990                                      | 168.181.815  |
| 23        | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                 |                | (1.215.667.468.612)                                | (1.440.223.506.849)                                |
| 24        | Tiền thu hồi vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             |                | 2.030.000.000.000                                  | 1.863.114.542.082                                  |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |                | (424.715.000.000)                                  | -  |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia  |                | 147.318.039.634                                    | 110.470.774.198                                    |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     |                | <b>507.700.347.227</b>                             | <b>425.698.157.093</b>                             |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

| MÃ SỐ | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2024 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2023 |
|-------|---|-------------|--|--|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |             |  |  |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                          |             | 7.132.950.000                                      | -  |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                      | 23          | 2.552.170.795.286                                  | 890.536.127.799                                    |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay                                     | 23          | (2.493.232.282.673)                                | (1.038.815.903.260)                                |
| 35    | Tiền chi trả nợ thuê tài chính                          | 23          | (907.295.416)                                      | (816.918.214)                                      |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            |             | <b>65.164.167.197</b>                              | <b>(149.096.693.675)</b>                           |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ      |             | <b>(37.161.468.454)</b>                            | <b>1.362.236.509.779</b>                           |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         |             | <b>1.502.835.307.387</b>                           | <b>485.581.038.377</b>                             |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 36.307.064   | 13.343.932   |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 5           | <b>1.465.710.145.997</b>                           | <b>1.847.830.892.088</b>                           |

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



  
Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH 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 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 03 năm 2024 là 1.179 người (ngày 30 tháng 06 năm 2023: 1.285 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có năm công ty con trực tiếp và sáu công ty con gián tiếp, trong đó:

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024:

| TT | Tên công ty ("Tên viết tắt")   | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính   |
|----|--|----------------------|-------------------|--|---|
| 1  | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicorns ("Unicorns")   | 100,00               | 100,00            | 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                           | ▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị   |
| 2  | Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")   | 100,00               | 100,00            | 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                           | ▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |
| 3  | Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")  | 100,00               | 99,54             | 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                           | ▶ Sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy   |
| 4  | Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")   | 100,00               | 99,54             | Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 5, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | ▶ Cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng   |
| 5  | Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")   | 100,00               | 100,00            | Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                        | ▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê   |
| 6  | Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials") - trước đây là Công ty TNHH Coteccons Future Impact | 100,00               | 100,00            | Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                        | ▶ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng   |



## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

| TT | Tên công ty  | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính   |
|----|--|----------------------|-------------------|--|---|
| 7  | Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")                          | 100,00               | 100,00            | Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</li> </ul>   |
| 8  | Coteccons Construction Inc. ("CTC INC.")                   | 100,00               | 100,00            | 8 The Green Ste D street, City of Dover, Country of Kent   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng</li> </ul>   |
| 9  | Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")        | 100,00               | 100,00            | 16 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam- Singapore, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại</li> </ul>  |
| 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. | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại</li> </ul>  |
| 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.      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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.</li> </ul> |

Ngoài ra, Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn dài hạn vào đơn vị khác được trình bày tại *Thuyết minh số 17*.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số TT96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc 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 của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đến ngày 30 tháng 04 năm 2024.

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

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

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

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

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

**2.3 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 06.

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**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 dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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.

**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 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.

**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 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 .



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)

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.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 5 - 45 năm |
| Máy móc, thiết bị         | 3 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải       | 6 - 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 6 năm  |
| Quyền sử dụng đất         | 49 năm     |
| Phần mềm                  | 2 - 3 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 tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 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 trong năm thanh lý.

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 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 phương pháp 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác 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 khi 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 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 năm.

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 .

**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 toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của chín 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 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, Tập đoàn ghi nhận các khoản suy giảm giá trị xảy ra đối với tài sản liên quan đến hợp đồng.

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của 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
- ▶ 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.
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 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
- ▶ 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.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 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 chiều 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.

**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.

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

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

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

*Doanh thu bán hàng hóa*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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.

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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 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 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG**

**4.1 Mua Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) (“Sinh Nam”)**

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2024, Công ty đã mua 100% vốn của Sinh Nam.

Sinh Nam là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập ngày 08/10/2000 theo giấy phép đầu tư số 037/GP-KCN-VS, cùng với các giấy phép đầu tư điều chỉnh; và được thay thế bởi Giấy Chứng nhận đầu tư số 9882743625 do Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore chứng nhận lần đầu ngày 25/06/2008 và lần điều chỉnh gần đây nhất là lần thứ 8 ngày 06/12/2023.

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

Giá trị mua bán là 280.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG (tiếp theo)**

**4.2 Mua Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam (“UGVN”)**

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

Lĩnh vực kinh doanh chính của UGVN là cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế hệ thống thông tin liên lạc; dịch vụ thi công công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; dịch vụ tư vấn quản lý dự án xây dựng; dịch vụ thiết kế và lắp đặt phần Cơ Điện công trình xây dựng và các hệ thống xây dựng khác.

Giá trị mua bán là: 19.000.000.000

**4.3 Thành lập công ty con Coteccons Construction Inc. (“CTC Inc.”)**

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn.

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

|                                | VND                      |                          |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                | 31/03/2024               | 30/06/2023               |
| Tiền gửi ngân hàng             | 275.710.145.997          | 487.835.307.387          |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 1.190.000.000.000        | 1.015.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>1.465.710.145.997</b> | <b>1.502.835.307.387</b> |

(\*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi từ 1.6 % - 3.15 %/năm.

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN**

|                                  | VND                    |                          |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                  | 31/03/2024             | 30/06/2023               |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*) | 250.000.000.000        | 1.080.000.000.000        |
| Trái phiếu                       | -                      | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>250.000.000.000</b> | <b>1.080.000.000.000</b> |

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, và hưởng lãi suất từ 3.2 % - 4.6 %/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

|  | 31/03/2024                 | 30/06/2023               |
|--|----------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Vinhomes   | 1.052.610.682.156          | 553.655.532.506          |
| Các khách hàng khác  | <u>8.312.013.190.576</u>   | <u>9.131.634.308.306</u> |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>9.364.623.872.732</b>   | <b>9.685.289.840.812</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                 | <u>(1.115.069.679.769)</u> | <u>(951.513.497.834)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b>8.249.554.192.963</b>   | <b>8.733.776.342.978</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                            |                          |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan</i><br><i>(Thuyết minh số 33)</i> | 124.854.552.061            | 85.666.814.031           |

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

|                    | Cho kỳ kế toán chín tháng<br>kết thúc ngày 31/03/2024 | Cho kỳ kế toán chín tháng<br>kết thúc ngày 31/03/2023 |
|--------------------|---|---|
| Số đầu kỳ          | 951.513.497.834                                       | 815.123.679.729                                       |
| Trích lập trong kỳ | 170.194.841.335                                       | 213.307.931.010                                       |
| Hoàn nhập trong kỳ | <u>(6.638.659.400)</u>                                | <u>(113.595.638.847)</u>                              |
| <b>Số cuối kỳ</b>  | <b>1.115.069.679.769</b>                              | <b>914.835.971.892</b>                                |

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

|   | 31/03/2024             | 30/06/2023               |
|---|------------------------|--------------------------|
| Công ty TNHH Shinryo Việt Nam                                 | 157.928.053.029        | 284.331.980.912          |
| Trả trước cho các nhà cung cấp khác                           | 479.403.064.012        | 380.262.486.239          |
| Trả trước cho các bên liên quan<br><i>(Thuyết minh số 33)</i> | 211.882.035.992        | 455.913.930.665          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>849.213.153.033</b> | <b>1.120.508.397.816</b> |

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 7.3 Nợ xấu

| STT | Tên khách hàng                                       | 31/03/2024               |                          | 30/06/2023               |                        |                        |
|-----|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|     |  | Giá trị                  | Dự phòng                 | Giá trị                  | Dự phòng               | Giá trị thuần          |
| 1   | Công ty TNHH Đầu Tư<br>Bất Động Sản Ngôi<br>Sao Việt | 483.658.038.123          | 483.658.038.123          | 483.658.038.123          | -                      | -                      |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu<br>tư Minh Việt                  | 121.951.773.910          | 121.951.773.910          | 121.951.773.910          | -                      | -                      |
| 3   | Các khách hàng khác                                  | 1.026.031.393.298        | 509.459.867.736          | 478.867.795.802          | 345.903.685.801        | 132.964.110.001        |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>1.631.641.205.331</b> | <b>1.115.069.679.769</b> | <b>1.084.477.607.835</b> | <b>951.513.497.834</b> | <b>132.964.110.001</b> |

VND

### 8. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

|  | 31/03/2024            | 30/06/2023 |
|--|-----------------------|------------|
| Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) (*) | 15.667.468.612        | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>15.667.468.612</b> | <b>-</b>   |

VND

(\*) Đây là khoản cho Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) vay theo Hợp đồng 20241803/HĐCV/CTC-SN ký ngày 18/03/2024 với lãi suất cố định 4,5%/năm kỳ hạn 9 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|   | 31/03/2024             | 30/06/2023             |
|---|------------------------|------------------------|
|   |                        | VND                    |
| Phải thu từ cán trừ công nợ dự án Nam Hội An      | 277.349.723.650        | -                      |
| Cổ tức phải thu                                   | 150.000.000.000        | 150.000.000.000        |
| Lãi phải thu                                      | 59.033.097.944         | 96.196.772.610         |
| Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên        | 16.056.136.312         | 13.342.520.393         |
| Ký quỹ, ký cược                                   | 7.242.795.619          | 5.055.453.119          |
| Phải thu khác                                     | 7.590.724.888          | 2.549.451.466          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>517.272.478.413</b> | <b>267.144.197.588</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                | (26.037.962.694)       | (26.037.962.694)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                              | <b>491.234.515.719</b> | <b>241.106.234.894</b> |
| <i>Trong đó</i>                                   |                        |                        |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 432.026.804.120        | 150.000.000.000        |

**10. HÀNG TỒN KHO**

|   | 31/03/2024               | 30/06/2023               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   |                          | VND                      |
| Chi phí xây dựng công trình dở dang (*) | 1.380.033.095.564        | 1.927.396.737.832        |
| Công cụ dụng cụ                         | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>1.380.033.095.564</b> | <b>1.927.396.737.832</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)     | (56.007.913.774)         | (69.134.509.898)         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                    | <b>1.324.025.181.790</b> | <b>1.858.262.227.934</b> |

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

|                     | 31/03/2024               | 30/06/2023               |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     |                          | VND                      |
| Dự án HOAPHAT2      | 189.417.932.810          | 86.195.165.438           |
| Các công trình khác | 1.190.615.162.754        | 1.841.201.572.394        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    | <b>1.380.033.095.564</b> | <b>1.927.396.737.832</b> |

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

|                     | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 |
|---------------------|--|--|
|                     |  | VND  |
| Số đầu kỳ           | 69.134.509.898   | 23.929.854.735   |
| Trích thêm trong kỳ | -  | 47.847.738.436   |
| Hoàn nhập trong kỳ  | (13.126.596.124)   | (1.701.765.371)  |
| Số cuối kỳ          | 56.007.913.774   | 70.075.827.800   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|   | 31/03/2024            | 30/06/2023            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   |                       | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                 | <b>7.315.394.071</b>  | <b>6.267.199.108</b>  |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng             | 7.315.394.071         | 6.267.199.108         |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng    | -                     | -                     |
| <b>Dài hạn</b>                                  | <b>79.692.824.369</b> | <b>92.359.979.878</b> |
| Công cụ, dụng cụ phục vụ cho hoạt động xây dựng | 40.978.569.375        | 61.516.200.585        |
| Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà công vụ         | 9.951.856.086         | 2.404.281.780         |
| Thuê đất dài hạn                                | 22.744.504.550        | 25.493.047.430        |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng             | 6.017.894.358         | 2.946.450.083         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>87.008.218.440</b> | <b>98.627.178.986</b> |



## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Tổng cộng         |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|
|                                |                       |                   |                     |                              | VND               |
| <b>Nguyên giá</b>              |                       |                   |                     |                              |                   |
| Tại ngày 30/06/2023            | 192.922.301.838       | 499.839.583.558   | 33.064.225.922      | 33.179.722.446               | 759.005.833.764   |
| Mua mới trong kỳ               | -                     | -                 | 1.190.818.182       | 4.590.213.060                | 5.781.031.242     |
| Phân loại lại                  | (15.595.244.701)      | -                 | -                   | -                            | (15.595.244.701)  |
| Đầu tư XDCB hoàn thành         | -                     | -                 | -                   | -                            | -                 |
| Thanh lý trong kỳ              | -                     | (1.200.000.000)   | (2.376.888.663)     | -                            | (3.576.888.663)   |
| Tại ngày 31/03/2024            | 177.327.057.137       | 498.639.583.558   | 31.878.155.441      | 37.769.935.506               | 745.614.731.642   |
| <b>Trong đó</b>                |                       |                   |                     |                              |                   |
| Đã khấu hao hết                | 64.070.570.472        | 80.076.121.593    | 18.624.709.986      | 27.349.437.900               | 190.120.839.951   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                       |                   |                     |                              |                   |
| Tại ngày 30/06/2023            | (106.398.327.729)     | (358.683.780.391) | (29.253.330.196)    | (29.350.953.497)             | (523.686.391.813) |
| Khấu hao trong kỳ              | (4.308.565.257)       | (35.155.826.058)  | (1.728.529.237)     | (2.356.585.390)              | (43.549.505.942)  |
| Phân loại lại                  | 4.193.417.021         | -                 | -                   | -                            | 4.193.417.021     |
| Thanh lý trong kỳ              | -                     | 903.508.012       | 2.182.403.736       | -                            | 3.085.911.748     |
| Tại ngày 31/03/2024            | (106.513.475.965)     | (392.936.098.437) | (28.799.455.697)    | (31.707.538.887)             | (559.956.568.986) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                       |                   |                     |                              |                   |
| Tại ngày 30/06/2023            | 86.523.974.109        | 141.155.803.167   | 3.810.895.726       | 3.828.768.949                | 235.319.441.951   |
| Tại ngày 31/03/2024            | 70.813.581.172        | 105.703.485.121   | 3.078.699.744       | 6.062.396.619                | 185.658.162.656   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

VND

*Thiết bị, dụng cụ quản lý*

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                 |                        |
| Tại ngày 30/06/2023 và 31/03/2024 | 2.663.034.106          |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>    |                        |
| Tại ngày 30/6/2023                | (885.732.439)          |
| Khấu hao trong kỳ                 | (400.182.721)          |
| Tại ngày 31/03/2024               | <u>(1.285.915.160)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>            |                        |
| Tại ngày 30/6/2023                | <u>1.777.301.667</u>   |
| Tại ngày 31/03/2024               | <u>1.377.118.946</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 30/06/2023           | 81.539.243.238           | 39.667.546.502          | 121.206.789.740         |
| Mua mới trong kỳ              | -                        | 1.392.029.000           | 816.279.000             |
| Tại ngày 31/03/2024           | <u>81.539.243.238</u>    | <u>41.059.575.502</u>   | <u>122.598.818.740</u>  |
| Trong đó                      |                          |                         |                         |
| Đã khấu hao hết               | -                        | 10.318.060.445          | 10.318.060.445          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                         |                         |
| Tại ngày 30/06/2023           | (5.369.897.014)          | (21.390.246.916)        | (26.760.143.930)        |
| Hao mòn trong kỳ              | (258.629.839)            | (5.306.222.565)         | (5.564.852.404)         |
| Tại ngày 31/03/2024           | <u>(5.628.526.853)</u>   | <u>(26.696.469.481)</u> | <u>(32.324.996.334)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                         |                         |
| Tại ngày 30/06/2023           | <u>76.169.346.224</u>    | <u>18.277.299.586</u>   | <u>94.446.645.810</u>   |
| Tại ngày 31/03/2024           | <u>75.910.716.385</u>    | <u>14.363.106.021</u>   | <u>90.273.822.406</u>   |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                | VND                      |                        |                         |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                | <i>Toà nhà văn phòng</i> | <i>Tài sản khác</i>    | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>              |                          |                        |                         |
| Tại ngày 30/06/2023            | 66.249.812.843           | 18.620.363.909         | 84.870.176.752          |
| Chuyển sang TSCĐ trong kỳ      | 15.595.244.701           | -                      | 15.595.244.701          |
| Phân loại lại                  | 2.218.652.552            | -                      | 2.218.652.552           |
| Tại ngày 31/03/2024            | <u>84.063.710.096</u>    | <u>18.620.363.909</u>  | <u>102.684.074.005</u>  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                          |                        |                         |
| Tại ngày 30/06/2023            | (28.514.301.713)         | (7.174.146.075)        | (35.688.447.788)        |
| Khấu hao trong kỳ              | (1.961.895.740)          | (538.479.061)          | (2.500.374.801)         |
| Chuyển sang TSCĐ trong kỳ      | (4.193.417.021)          | -                      | (4.193.417.021)         |
| Phân loại lại                  | (109.544.303)            | -                      | (109.544.303)           |
| Tại ngày 31/03/2024            | <u>(34.779.158.777)</u>  | <u>(7.712.625.136)</u> | <u>(42.491.783.913)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                          |                        |                         |
| Tại ngày 30/06/2023            | <u>37.735.511.130</u>    | <u>11.446.217.834</u>  | <u>49.181.728.964</u>   |
| Tại ngày 31/03/2024            | <u>49.284.551.319</u>    | <u>10.907.738.773</u>  | <u>60.192.290.092</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 03 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 này.

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

|  | VND                   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <i>31/03/2024</i>     | <i>30/06/2023</i>     |
| Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA | 13.170.081.763        | 10.883.856.000        |
| Sửa chữa tòa nhà Coteccons                 | 2.810.833.024         | 9.808.964.924         |
| Sửa chữa Văn phòng Hà Nội                  | 4.974.743.839         | -                     |
| Sửa chữa nhà công vụ                       | 4.302.909.298         | -                     |
| Khác                                       | 143.830.000           |                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <u>25.402.397.924</u> | <u>20.692.820.924</u> |

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|   | 31/03/2024               | 30/06/2023               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | Giá gốc                  | Giá gốc                  |
|   | Dự phòng                 | Dự phòng                 |
| Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)      | 2.933.063.360.000        | 2.510.348.360.000        |
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2) | 177.600.000.000          | 177.600.000.000          |
| Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)      | 59.960.000.000           | 57.960.000.000           |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                              | <b>3.170.623.360.000</b> | <b>2.745.908.360.000</b> |

VND

### 17.1 Đầu tư vào các công ty con

| Tên công ty                           | Địa điểm                        | Hoạt động chính  | 31/03/2024     |                          | 30/06/2023     |                          |
|---------------------------------------|---------------------------------|--|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|                                       |                                 |  | 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 các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại | 100            | 280.000.000.000          | 0              | -                        |
| Công ty TNHH Cơ và điện UG Việt Nam   | Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ xây dựng  | 100            | 19.000.000.000           | 0              | -                        |
| COTECCONS CONSTRUCTION, INC.          |                                 | Cung cấp dịch vụ xây dựng  | 100            | 123.715.000.000          | 0              | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      |                                 |  |                | <b>2.933.063.360.000</b> |                | <b>2.510.348.360.000</b> |

VND

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| Tên công ty                            | 31/03/2024     |  | 30/06/2023     |  | VND          |
|--|----------------|--|----------------|--|--------------|
|  | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc đầu tư VND                       | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc đầu tư 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)        | Dự phòng VND |
| 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 (177.600.000.000)</b> |                | <b>177.600.000.000 (177.600.000.000)</b> |              |

#### 17.3 Đầu tư vào đơn vị khác

| Tên công ty                            | 31/03/2024     |                | 30/06/2023     |                | VND |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----|
|  | Tỷ lệ sở hữu % | Giá trị VND    | Tỷ lệ sở hữu % | Giá trị VND    |     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | 14,43          | 59.960.000.000 | 14,30          | 57.960.000.000 |     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | 31/03/2024                      | 30/06/2023                      |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons                  | 1.215.861.508.257               | 1.068.499.802.191               |
| Công ty TNHH Shinryo Việt Nam                         | 534.809.699.636                 | 62.450.081.168                  |
| Các khách hàng khác                                   | 2.796.429.000.766               | 3.435.453.409.104               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b><u>4.547.100.208.659</u></b> | <b><u>4.566.403.292.463</u></b> |
| <i>Trong đó</i>                                       |                                 |                                 |
| <i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | 1.337.092.284.981               | 1.068.499.802.191               |

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

|   | 31/03/2024                      | 30/06/2023                      |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Công ty CP tập đoàn Ecopark                             | 180.903.786.124                 | 213.313.928.044                 |
| Các khách hàng khác                                     | 1.508.793.728.146               | 2.349.874.679.787               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>1.689.697.514.270</u></b> | <b><u>2.563.188.607.831</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                                 |                                 |
| <i>Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 33)</i> | 79.513.673.953                  | 27.525.867.116                  |



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

|                            | 30/06/2023             | Phải nộp/ thu<br>trong kỳ | Số đã<br>cần trừ         | Số đã nộp<br>trong kỳ    | VND<br>31/03/2024      |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu</b>            |                        |                           |                          |                          |                        |
| Thuế giá trị gia tăng      | 386.478.043.124        | 935.727.739.669           | (512.946.408.182)        | -                        | 809.259.374.611        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>386.478.043.124</b> | <b>935.727.739.669</b>    | <b>(512.946.408.182)</b> | <b>-</b>                 | <b>809.259.374.611</b> |
| <b>Phải nộp</b>            |                        |                           |                          |                          |                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.850.416.017          | 47.142.480.698            | -                        | (23.879.598.694)         | 25.113.298.021         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.986.144.905          | 30.104.941.863            | -                        | (24.815.897.887)         | 7.275.188.881          |
| Thuế giá trị gia tăng      | -                      | 607.067.093.456           | (512.946.408.182)        | (94.120.685.274)         | -                      |
| Khác                       | -                      | 6.846.238.402             | -                        | (6.846.238.402)          | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>3.836.560.922</b>   | <b>691.160.754.419</b>    | <b>(512.946.408.182)</b> | <b>(149.662.420.257)</b> | <b>32.388.486.902</b>  |

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|  | 31/03/2024               | 30/06/2023 | VND                      |
|--|--------------------------|------------|--------------------------|
| Chi phí phải trả các công trình xây dựng | 1.264.858.980.343        |            | 1.133.287.968.786        |
| Trích trước chi phí lương thường         | 41.108.620.777           |            | 52.829.985.407           |
| Chi phí lãi vay                          | 9.205.487.225            |            | 21.612.903.628           |
| Khác                                     | 2.209.499.997            |            | 4.262.717.406            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>1.317.382.588.342</b> |            | <b>1.211.993.575.227</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

|  | 31/03/2024        | 30/06/2023         |
|--|-------------------|--------------------|
| Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng | 10.492.429        | 186.459.956        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>10.492.429</b> | <b>186.459.956</b> |

**22. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

|   | 31/03/2024             | 30/06/2023               |
|---|------------------------|--------------------------|
| Phải trả bao thanh toán(*)                        | 905.682.872.740        | 1.328.080.272.191        |
| Phải trả các đội xây dựng và Công nhân viên       | 6.868.680.855          | 6.228.140.759            |
| Cổ tức phải trả                                   | 534.341.975            | 534.341.975              |
| Phải trả khác                                     | 5.061.325.834          | 4.581.617.041            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>918.147.221.404</b> | <b>1.339.424.371.966</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                        |                          |
| Nhận ký quỹ của Bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 147.678.675            | 30.019.875               |

(\*) 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. Toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả cho ngân hàng và các chi phí liên quan được cam kết trả bởi chủ đầu tư dự án được tài trợ bao thanh toán. Các khoản tạm ứng bao thanh toán trên sẽ được cần trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|  | 30/06/2023               | Tăng trong kỳ            | Giảm trong kỳ              | Phân loại lại            | Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 31/03/2024               | VND |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----|
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>662.462.830.151</b>   | <b>2.552.170.795.286</b> | <b>(2.451.139.578.089)</b> | <b>430.431.249.996</b>   | -                                    | <b>1.193.925.297.344</b> |     |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 23.1) | 661.555.534.735          | 2.552.170.795.286        | (2.450.232.282.673)        | -                        | -                                    | 763.494.047.348          |     |
| Vay khác                               | 907.295.416              | -                        | (907.295.416)              | -                        | -                                    | -                        |     |
| Trái phiếu thường trong nước           | -                        | -                        | -                          | 430.431.249.996          | -                                    | 430.431.249.996          |     |
| (Thuyết minh số 23.2)                  |                          |                          |                            |                          |                                      |                          |     |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>471.862.499.992</b>   | -                        | <b>(43.000.000.000)</b>    | <b>(430.431.249.996)</b> | <b>1.568.750.004</b>                 | -                        |     |
| Trái phiếu thường trong nước           | 471.862.499.992          | -                        | (43.000.000.000)           | (430.431.249.996)        | 1.568.750.004                        | -                        |     |
| (Thuyết minh số 23.2)                  |                          |                          |                            |                          |                                      |                          |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>1.134.325.330.143</b> | <b>2.552.170.795.286</b> | <b>(2.494.139.578.089)</b> | <b>-</b>                 | <b>1.568.750.004</b>                 | <b>1.193.925.297.344</b> |     |

**23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

| Ngân hàng                            | Số cuối kỳ             | Ngày đáo hạn                             | Mục đích vay         |
|--------------------------------------|------------------------|--|----------------------|
| Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam     | 536.927.648.868        | Từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 124.795.762.354        | Từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động |
| Ngân hàng TMCP Công Thương           | 53.702.613.001         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024 | Bổ sung vốn lưu động |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam    | 48.068.023.125         | Đến 30 tháng 9 năm 2024                  | Bổ sung vốn lưu động |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>763.494.047.348</b> |  |                      |

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 23.2 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành như sau:

| Tổ chức phát hành                  | Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng | Ngày 31 tháng 03 năm 2024 | Ngày đáo hạn             | Lãi suất Tài sản đảm bảo %/năm | VND      |
|------------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons | Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI        | <u>430.431.249.996</u>    | Ngày 14 tháng 1 năm 2025 | 9,50                           | Tin chấp |
| Trong đó:                          |  |                           |                          |                                |          |
| Trái phiếu dài hạn                 |  | -                         |                          |                                |          |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả     |  | 430.431.249.996           |                          |                                |          |

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 1.568.750.004 đồng.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|   | 31/03/2024                    | VND<br>30/06/2023             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>127.263.106.683</b>        | <b>171.179.419.922</b>        |
| Dự phòng công trình rủi ro lớn                | 70.694.162.301                | 107.811.669.389               |
| Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng | 56.568.944.382                | 63.367.750.533                |
| <b>Dài hạn</b>                                | <b>2.381.674.009</b>          | <b>2.268.090.384</b>          |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                    | 2.381.674.009                 | 2.268.090.384                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b><u>129.644.780.692</u></b> | <b><u>173.447.510.306</u></b> |

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|             | 31/03/2024                   | VND<br>30/06/2023            |
|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Số đầu kỳ   | 68.907.220.021               | 69.735.155.021               |
| Sử dụng quỹ | (895.569.600)                | (827.935.000)                |
| Số cuối kỳ  | <b><u>68.011.650.421</u></b> | <b><u>68.907.220.021</u></b> |

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|  | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ      | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế chưa<br>phân phối | Tổng cộng         |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|---|-------------------|
| Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 |                   |                         |                   |                          |   |                   |
| Vào ngày 30/06/2022  | 792.550.000.000   | 3.038.990.175.385       | (621.396.381.083) | 3.454.338.701.543        | 155.019.518.155                         | 6.819.502.014.000 |
| Giảm vốn   | (4.242.000.000)   | (19.519.726.000)        | 23.761.726.000    | -                        | -                                       | -                 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                     | -                 | -                       | -                 | -                        | 221.918.890.668                         | 221.918.890.668   |
| Vào ngày 31/03/2023  | 788.308.000.000   | 3.019.470.449.385       | (597.634.655.083) | 3.454.338.701.543        | 376.938.408.823                         | 7.041.420.904.668 |
| Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 |                   |                         |                   |                          |   |                   |
| Vào ngày 30/06/2023  | 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   |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển                              | -                 | -                       | -                 | (248.024.610.000)        | -                                       | (248.024.610.000) |
| Phát hành ESOP(**)   | -                 | (78.616.521.720)        | 85.749.471.720    | -                        | -                                       | 7.132.950.000     |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                     | -                 | -                       | -                 | -                        | 87.251.430.855                          | 87.251.430.855    |
| Vào ngày 31/03/2024  | 1.036.332.610.000 | 2.879.707.744.105       | (445.191.149.803) | 3.206.314.091.543        | 469.515.467.391                         | 7.146.678.763.236 |

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

(\*\*) Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng cổ phiếu quỹ phát hành là 713.295 cổ phiếu với mệnh giá phát hành là 10.000 đồng/ cổ phiếu. Chương trình trên được thực hiện theo Nghị quyết số 10/2023/NQ-DHCD ngày 25 tháng 04 năm 2023 của Đại Hội đồng cổ đông, Nghị quyết số 24/2023/NQ-HDQT ngày 7 tháng 12 năm 2023 và số 02/2024/NQ-HDQT ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Hội đồng quản trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

|                           | VND                      |                        |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|
|                           | 31/03/2024               | 30/06/2023             |
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b> |                          |                        |
| Số đầu kỳ                 | 788.308.000.000          | 788.308.000.000        |
| Tăng vốn                  | 248.024.610.000          | -                      |
| Giảm vốn                  | -                        | -                      |
| Số cuối kỳ                | <u>1.036.332.610.000</u> | <u>788.308.000.000</u> |

**26.3 Cổ phiếu**

|   | Số lượng cổ phần |            |
|---|------------------|------------|
|   | 31/03/2024       | 30/06/2023 |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                 | 103.633.261      | 78.830.800 |
| Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ | 103.633.261      | 78.830.800 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                             | 103.633.261      | 78.830.800 |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                                 | 3.703.247        | 4.416.542  |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                             | 3.703.247        | 4.416.542  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 99.930.014       | 74.414.258 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                             | 99.930.014       | 74.414.258 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU**

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

|  | Quý 3/2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3/2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2023 |
|--|--|--|--|---|
| Doanh thu hoạt động xây dựng                 | 4.059.954.055.498                                    | 2.610.687.786.280                                    | 12.307.581.813.144                                       | 9.572.081.548.941   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                   | 9.500.000.000  | 8.500.000.000  | 28.500.000.000   | 32.500.000.000  |
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê<br>văn phòng | 4.062.063.965  | 3.401.920.929  | 11.487.777.030   | 10.718.236.531  |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>                       | <b><u>4.073.516.119.463</u></b>                      | <b><u>2.622.589.707.209</u></b>                      | <b><u>12.347.569.590.174</u></b>                         | <b><u>9.615.299.785.472</u></b>                                 |

**27.2. Doanh thu hoạt động tài chính**

|  | Quý 3/2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3/2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2023 |
|--|--|--|--|---|
| Lãi tiền gửi ngân hàng                   | 19.090.395.626                                       | 24.747.453.274                                       | 78.619.547.423   | 53.035.989.280  |
| Lãi từ tiền chậm trả                     | (1.199.907.912)                                      | 18.663.788.641                                       | 28.647.775.065   | 44.274.581.433  |
| Lãi từ cho vay                           | 27.042.480   | 5.860.661.988  | 27.042.480   | 24.583.461.695  |
| Cổ tức được chia                         | -  | -  | 2.860.000.000  | 202.268.000.000   |
| Lãi từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện  | -  | 28.204.644   | -  | 138.356.161   |
| Lãi từ chênh lệch tỷ giá đã thực<br>hiện | 669.006.347  | -  | 904.388.579  | 29.269.156  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b><u>18.586.536.541</u></b>                         | <b><u>49.300.108.547</u></b>                         | <b><u>111.058.753.547</u></b>                            | <b><u>324.329.657.725</u></b>                                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

|  | Quý 3/2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3/2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2023 |
|--|--|--|--|---|
| Giá vốn hoạt động xây dựng                 | 3.877.800.798.257                                    | 2.578.901.519.593                                    | 11.972.541.532.903                                       | 9.366.178.399.064   |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                   | 9.500.000.000  | 8.500.000.000  | 28.500.000.000   | 32.500.000.000  |
| Giá vốn từ hoạt động cho thuê<br>văn phòng | 1.922.648.643  | 1.705.794.017  | 5.867.982.287  | 5.634.994.738   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>3.889.223.446.900</b>                             | <b>2.589.107.313.610</b>                             | <b>12.006.909.515.190</b>                                | <b>9.404.313.393.802</b>  |

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Quý 3/2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3/2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2023 |
|---|--|--|--|---|
| Lãi vay                                 | 18.794.103.181                                       | 23.825.792.452                                       | 62.579.327.239   | 70.404.695.263  |
| Dự phòng đầu tư tài chính<br>dài hạn    | -  | 5.794.636.019  | -  | 18.500.723.580  |
| Chi phí phát hành trái phiếu<br>phân bổ | 522.916.668  | 522.916.668  | 1.568.750.004  | 1.568.750.004   |
| Chênh lệch tỷ giá chưa thực<br>hiện     | 397.159.465  | -  | 265.837.997  | 188.744.336   |
| Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện          | -  | 3.527.769  | 1.203.274.995  | 172.725.860   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>19.714.179.314</b>                                | <b>30.146.872.908</b>                                | <b>65.617.190.235</b>                                    | <b>90.835.639.043</b>   |

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                             | Quý 3/2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3/2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2023 |
|-----------------------------|--|--|--|---|
| Chi phí dự phòng            | 94.342.111.248                                       | 7.107.685.980  | 163.556.181.935  | 99.712.292.163  |
| Chi phí nhân viên           | 25.526.993.292                                       | 25.323.099.912                                       | 64.024.307.845   | 73.005.757.846  |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài  | 15.647.521.103                                       | 6.516.404.561  | 33.714.419.240   | 40.736.894.949  |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 2.790.971.421  | 4.475.714.099  | 9.898.220.653  | 15.175.234.672  |
| Chi phí khác                | 5.844.046.223  | 2.442.462.248  | 12.296.120.515   | 10.422.032.019  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>144.151.643.287</b>                               | <b>45.865.366.800</b>                                | <b>283.489.250.188</b>                                   | <b>239.052.211.649</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|   | Quý 3/2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3/2023<br>(Từ ngày 01/01/2023 đến<br>31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2023 |
|---|--|--|--|---|
| <b>Thu nhập khác</b>  | <b>1.132.924.831</b>                                 | <b>767.517.075</b>                                   | <b>9.096.970.421</b>                                     | <b>22.288.868.742</b>   |
| Hoàn nhập chi phí công trình<br>phải trả lớn hơn chi phí thực<br>tế phát sinh | -  | -  | -  | 4.647.467.591   |
| Hoàn nhập dự phòng<br>bảo hành công trình                                     | 153.309.256  | -  | 7.031.767.318  | 10.851.097.536  |
| Khác  | 979.615.575  | 767.517.075  | 2.065.203.103  | 6.790.303.615   |
| <b>Chi phí khác</b>   | <b>(729)</b>   | <b>(19.957.434)</b>                                  | <b>(23.486)</b>  | <b>788.915.505</b>  |
| <b>Lợi nhuận khác</b>   | <b>1.132.924.102</b>                                 | <b>747.559.641</b>                                   | <b>9.096.946.935</b>                                     | <b>23.077.784.247</b>   |

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

|  | Quý 3/2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3/2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2023 |
|--|--|--|--|---|
| Chi phí thuế TNDN<br>hiện hành                 | 25.798.473.453                                       | 3.132.286.107  | 47.009.016.448   | (17.014.884.731)  |
| Điều chỉnh chi phí thuế<br>trích thừa kỳ trước | -  | 16.133.000   | 133.464.250  | 103.815.776   |
| Kết chuyển lỗ thuế năm<br>trước                | -  | (2.084.851.862)                                      | -  | -   |
|  | <b>25.798.473.453</b>                                | <b>1.063.567.245</b>                                 | <b>47.142.480.698</b>                                    | <b>(16.911.068.955)</b>   |
| Thu nhập thuế TNDN<br>hoãn lại                 | (15.692.562.611)                                     | 565.787.096  | (22.684.576.510)   | 23.498.161.237  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>10.105.910.842</b>                                | <b>1.629.354.341</b>                                 | <b>24.457.904.188</b>                                    | <b>6.587.092.282</b>  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

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

|   | Quý 3/2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3/2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2024 | VND<br>Cho kỳ kế toán chín<br>tháng kết thúc ngày<br>31/03/2023 |
|---|--|--|--|---|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                 | <b>40.146.310.605</b>                                | <b>7.517.822.079</b>                                 | <b>111.709.335.043</b>                                   | <b>228.505.982.950</b>  |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty    | 8.029.262.121  | 1.503.564.416  | 22.341.867.009   | 45.701.196.590  |
| Thu nhập từ cổ tức                                  | -  | -  | (572.000.000)  | (40.453.600.000)  |
| Chi phí không được trừ                              | 2.076.648.721  | 2.194.508.787  | 2.554.572.929  | 3.320.531.778   |
| Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa (thiếu) kỳ trước | -  | 16.133.000   | 133.464.250  | 103.815.776   |
| Kết chuyển lỗ thuế năm trước                        | -  | (2.084.851.862)                                      | -  | (2.084.851.862)   |
| <b>Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN</b>                 | <b>10.105.910.842</b>                                | <b>1.629.354.341</b>                                 | <b>24.457.904.188</b>                                    | <b>6.587.092.282</b>  |

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**32.3 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</i> |                               | <i>VND</i>  |   |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|---|---|
|  |                                   |                               | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>         |   |
|  | <i>31/03/2024</i>                 | <i>30/06/2023</i>             | <i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2024</i> | <i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2023</i> |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi   | 87.693.713.679                    | 54.982.477.293                | 32.711.236.386  | (36.149.793.566)  |
| Dự phòng tổn thất đầu tư   | 31.920.000.000                    | 31.920.000.000                | -   | 3.700.144.716   |
| Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn  | 14.138.832.459                    | 21.562.333.876                | (7.423.501.417)   | (256.366.476)   |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho   | 11.201.582.755                    | 13.826.901.980                | (2.625.319.225)   | 9.229.194.613   |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc   | 476.334.803                       | 453.618.078                   | 22.716.725  | (10.994.999)  |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | (42.863.186)                      | (42.307.227)                  | (555.959)   | (10.345.525)  |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</b>  | <b><u>145.387.600.510</u></b>     | <b><u>122.703.024.000</u></b> |   |   |
| <b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>  |                                   |                               | <b><u>22.684.576.510</u></b>                              | <b><u>(23.498.161.237)</u></b>                            |

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| Bên liên quan                          | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ  | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2024                              | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2023                      | VND |
|--|-------------|---|---|---|-----|
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons   | Công ty con | Chi phí xây dựng<br>Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích  | 2.115.391.309.394<br>10.687.553.202   | 1.615.624.668.043<br>13.092.825.530                                     |     |
|  |             | Chi phí Thuế thiết bị<br>Doanh thu khác   | 1.234.154.233<br>528.978.348  | 1.207.167.237<br>525.493.156  |     |
|  |             | Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi<br>Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi   | -<br>-  | 20.000.000.000<br>106.698.904.110                                       |     |
| Công ty TNHH Covestcons                | Công ty con | Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích<br>Cổ tức được chia<br>Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi<br>Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi | 21.000.000.000<br>-<br>-<br>-   | 22.500.000.000<br>200.000.000.000<br>225.000.000.000<br>191.620.273.972 |     |
| Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) | Công ty con | Mua lại công ty con<br>Chi phí xây dựng<br>Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích<br>Chuyển tiền cho vay<br>Lãi từ cho vay              | 280.000.000.000<br>17.608.737.323<br>43.268.074<br>15.667.468.612<br>27.042.480 | -<br>-<br>-<br>-<br>-   |     |



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín 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 kỳ này và kỳ trước bao gồm:

| Bên liên quan   | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ   | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2024 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2023 |
|---|---------------|--|--|--|
| Công ty TNHH cơ và điện UG Việt Nam   | Công ty con   | Mua lại công ty con<br>Chi phí xây dựng  | 19.000.000.000<br>29.639.503.770                   | -<br>-   |
| Công ty TNHH Cotecccons Nest  | Công ty con   | Phải thu theo thỏa thuận cấn trừ số 2506/2023/TTCN/HA-CTC<br>Phải thu theo thỏa thuận cấn trừ số HASD-CTCC-CTCN/TA/2023-12 | 93.541.609.409<br>277.349.723.650                  | -<br>-   |
| COTECCONS CONSTRUCTION, INC.  | Công ty con   | Góp vốn thành lập công ty con  | 123.715.000.000                                    | -  |
| Kusto Group Pte.Ltd   | Bên liên quan | Doanh thu cho thuê văn phòng   | -  | 79.725.456   |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona  | Bên liên quan | Doanh thu xây dựng   | 206.603.904.319                                    | 130.251.257.125                                    |
| Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: |               |  |  |  |
| Bên liên quan   |               | Mối quan hệ  | 31/03/2024   | 30/06/2023   |
| VND   |               |  |  |  |
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>   |               |  |  |  |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons  | Công ty con   | Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị  | 29.986.777.299                                     | 49.559.043.936                                     |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona  | Bên liên quan | Dịch vụ xây dựng   | 87.167.774.762                                     | 26.748.102.032                                     |
| Công ty TNHH Covestcons   | Công ty con   | Cho thuê văn phòng, dịch vụ tiện ích   | 7.700.000.000                                      | 9.350.000.000                                      |
| Kusto Group Pte.Ltd   | Bên liên quan | Cho thuê văn phòng   | -  | 9.668.063  |
|   |               |  | <b>124.854.552.061</b>                             | <b>85.666.814.031</b>                              |

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| Khách hàng ứng trước                   | Bên liên quan | Dịch vụ xây dựng                  | 27.525.867.116           |
|--|---------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona       | Bên liên quan | Dịch vụ xây dựng                  | 79.513.673.953           |
| <b>Trả trước cho người bán</b>         |               |                                   |                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons   | Công ty con   | Chi phí xây dựng và thuê thiết bị | 196.088.033.777          |
| Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) | Công ty con   | Chi phí xây dựng                  | 15.794.002.215           |
|  |               |                                   | <b>211.882.035.992</b>   |
| <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 | 1.215.861.508.257        |
| Công ty TNHH cơ và điện UG Việt Nam    | Công ty con   | Chi phí xây dựng                  | 94.281.898.151           |
| Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) | Công ty con   | Chi phí xây dựng                  | 26.948.878.573           |
|  |               |                                   | <b>1.337.092.284.981</b> |
| <b>Phải thu khác</b>                   |               |                                   |                          |
| Công ty TNHH Covestcons                | Công ty con   | Cổ tức được chia                  | 150.000.000.000          |
| Công ty TNHH Coteccons Nest            | Công ty con   | Phải thu từ cán trừ công nợ       | 282.026.804.120          |
|  |               |                                   | <b>432.026.804.120</b>   |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>    |               |                                   |                          |
| Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) | Công ty con   | Phải thu từ cho vay ngắn hạn      | 15.667.468.612           |
|  |               | Lãi vay                           | 27.042.480               |
|  |               |                                   | <b>15.694.511.092</b>    |
| <b>Phải trả khác</b>                   |               |                                   |                          |
| Kusto Group Pte.Ltd                    | Bên liên quan | Ký quỹ thuê văn phòng             | 30.019.875               |
| Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) | Công ty con   | Ký quỹ thuê văn phòng             | 117.658.800              |
|  |               |                                   | <b>147.678.675</b>       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**34. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2024**

|  | Quý 3 năm 2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3 năm 2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Chênh lệch     | % Tăng  |
|--|--|--|----------------|---------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 30.040.399.763   | 5.888.467.738  | 24.151.932.025 | 410,16% |

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2024 tăng 410,16% so với Quý 3 năm 2023 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

|   | Quý 3 năm 2024<br>(Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024) | Quý 3 năm 2023<br>(Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/03/2023) | Chênh lệch        | % Tăng  |
|---|--|--|-------------------|---------|
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.073.516.119.463  | 2.622.589.707.209  | 1.450.926.412.254 | 55,32%  |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 184.292.672.563  | 33.482.393.599   | 150.810.278.964   | 450,42% |

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.451 tỷ đồng tương đương với tăng 55,32% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó lợi nhuận gộp của các dự án được cải thiện đáng kể, tăng 150,81 tỷ đồng tương đương 450,42% so với cùng kỳ năm trước. Chính vì vậy làm biên lãi gộp Quý 3 năm 2024 tăng từ 1,28% lên 4,52% so với cùng kỳ năm trước.

**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

  
 Trần Thị Thanh Vân  
 Người lập

  
 Cao Thị Mai Lê  
 Kế toán trưởng

  
 Võ Hoàng Lâm  
 Tổng Giám Đốc



Ngày 29 tháng 04 năm 2024