Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Building a better working world

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 59

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 3 năm 2024
Ông Chris Senekki	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2023
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ông Võ Hoàng Lâm được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 theo Giấy Ủy Quyền số 3613/2022/UQ-CTHĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0303443233 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 9 năm 2024

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 11658650/67811767-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 9 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được kiểm toán.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN TP. HỒ CHÍ MINH

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

Phạm Xuân Tuân
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán:
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 9 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**20.456.205.370.323**	**19.883.997.298.772**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***2.210.413.091.737***	***1.882.761.469.151***
111	1. Tiền		875.997.691.412	631.761.469.151
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.334.415.400.325	1.251.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.867.911.912.713***	***2.180.463.313.608***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	255.421.568.164	249.546.140.490
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(2.707.921.462)	(24.470.599.700)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.615.198.266.011	1.955.387.772.818
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***12.023.581.006.529***	***12.079.383.092.051***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	12.245.741.404.344	11.590.198.832.580
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	940.479.091.028	895.268.784.906
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		6.890.183.211	-
135	4. Phải thu cho vay ngắn hạn	8	84.140.415.000	418.716.500.000
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	178.479.476.872	331.862.280.179
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.432.149.563.926)	(1.156.663.305.614)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***3.126.138.704.190***	***3.148.105.589.137***
141	1. Hàng tồn kho		3.198.243.987.626	3.216.178.741.376
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(72.105.283.436)	(68.073.152.239)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***1.228.160.655.154***	***593.283.834.825***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.374.318.898	7.323.719.825
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	1.220.770.992.012	585.960.115.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	15.344.244	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.412.569.367.809**	**1.491.033.033.002**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***699.217.384.607***	***399.121.073.641***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	1.975.899.091	8.992.991.436
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	35.826.085.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	663.391.299.607	390.128.082.205
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.975.899.091)	-
220	***II. Tài sản cố định***		***455.736.491.742***	***523.314.962.865***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	352.978.460.745	414.957.302.253
222	Nguyên giá		1.193.179.556.036	1.122.804.993.718
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(840.201.095.291)	(707.847.691.465)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	1.244.694.846	1.777.301.667
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.418.339.260)	(885.732.439)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	101.513.336.151	106.580.358.945
228	Nguyên giá		149.274.612.568	143.308.383.868
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(47.761.276.417)	(36.728.024.923)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***330.672.171.792***	***50.212.624.812***
231	1. Nguyên giá		368.287.669.263	77.150.985.316
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.615.497.471)	(26.938.360.504)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***114.539.975.347***	***32.705.212.917***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	114.539.975.347	32.705.212.917
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***309.363.154.692***	***304.072.839.476***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.455.495.623	2.467.362.017
253	2. Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	303.605.477.459	301.605.477.459
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.302.181.610	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***503.040.189.629***	***181.606.319.291***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	250.374.690.279	99.084.077.771
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	34.3	143.428.379.201	82.522.241.520
269	3. Lợi thế thương mại	12	109.237.120.149	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**22.868.774.738.132**	**21.375.030.331.774**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**14.277.507.533.298**	**13.103.319.376.857**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***14.223.343.211.591***	***12.603.037.340.776***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	6.161.311.960.211	5.195.969.693.775
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	2.387.486.645.926	2.934.074.072.581
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	84.304.596.856	20.875.657.374
314	4. Phải trả người lao động		4.254.495.000	116.589.676
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.123.008.869.872	2.022.730.753.835
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	5.356.768.812	6.433.943.948
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	629.255.388.841	1.434.927.703.679
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1.519.195.776.810	697.322.830.151
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	234.052.010.611	214.573.827.505
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	75.116.698.652	76.012.268.252
330	***II. Nợ dài hạn***		***54.164.321.707***	***500.282.036.081***
337	1. Phải trả dài hạn khác		227.000.000	200.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	21.116.688.705	497.728.928.697
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	29.480.089.785	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	25	3.340.543.217	2.353.107.384
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**8.591.267.204.834**	**8.271.710.954.917**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27.1***	***8.591.267.204.834***	***8.271.710.954.917***
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	788.308.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.036.332.610.000*	*788.308.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.879.707.744.105	2.958.324.265.825
415	3. Cổ phiếu quỹ		(445.191.149.803)	(530.940.621.523)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		2.830.738.524	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.419.168.700.873	4.667.193.310.873
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		697.885.426.193	388.315.212.698
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*388.315.212.698*	*336.087.635.969*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*309.570.213.495*	*52.227.576.729*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		533.134.942	510.787.044
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**22.868.774.738.132**	**21.375.030.331.774**

Trần Thị Thanh Vân
Người lập kiêm Quyền Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 9 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	21.045.175.037.120	16.089.856.445.087
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(16.266.742)	(1.728.598.544)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	21.045.158.770.378	16.088.127.846.543
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(20.332.643.665.141)	(15.726.777.894.789)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		712.515.105.237	361.349.951.754
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	279.824.951.938	332.164.213.559
22	7. Chi phí tài chính	31	(104.946.612.923)	(170.469.761.052)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(91.542.154.308)*	*(99.354.867.905)*
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	18.1	(11.866.394)	(19.686.836.751)
25	9. Chi phí bán hàng		(4.588.182)	(36.014.510)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(580.878.265.015)	(478.869.400.635)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		306.498.724.661	24.452.152.365
31	12. Thu nhập khác	32	86.160.905.057	71.770.821.059
32	13. Chi phí khác	32	(6.097.599.087)	(3.735.998.079)
40	14. Lợi nhuận khác	32	80.063.305.970	68.034.822.980
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		386.562.030.631	92.486.975.345
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(134.566.075.917)	(28.114.831.404)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	57.596.606.679	3.181.150.048
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		309.592.561.393	67.553.293.989
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		309.570.213.495	67.571.124.733
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27.1	22.347.898	(17.830.744)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	3.320	680
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	3.320	680

M.S.D.N: 0303443223 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Thanh Vân
Người lập kiêm Quyền Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 9 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**386.562.030.631**	**92.486.975.345**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao và hao mòn		43.545.143.199	104.550.908.302
03	Các khoản dự phòng		305.868.415.147	326.092.441.607
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.656.218.200	(977.263.550)
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(239.237.279.937)	(305.165.678.113)
06	Chi phí lãi vay	31	91.542.154.308	99.354.867.905
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**589.936.681.548**	**316.342.251.496**
09	Tăng các khoản phải thu		(1.557.986.436.619)	(3.281.013.435.383)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		201.438.218.724	(1.081.577.176.488)
11	Tăng các khoản phải trả		1.180.444.151.414	4.883.633.387.862
12	Tăng chi phí trả trước		(215.412.804.447)	(66.914.427.938)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(5.875.427.674)	(29.944.370.722)
14	Tiền lãi vay đã trả		(86.731.239.765)	(100.802.314.040)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(80.057.767.488)	(35.359.826.626)
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(1.491.734.600)	(1.964.164.750)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**24.263.641.093**	**602.399.923.411**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(550.623.295.257)	(127.797.380.500)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		23.905.675.698	168.181.768
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền chi cho vay		(3.630.490.274.707)	(3.038.310.408.571)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		4.281.822.375.081	3.845.250.154.487
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(263.642.772.760)	(524.581.971.519)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		64.845.065.784	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		314.371.644.213	327.685.924.946
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**240.188.418.052**	**482.414.500.611**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		7.132.950.000	5.547.850.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.977.839.043.965	1.607.412.689.375
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.920.924.240.113)	(1.727.697.532.127)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(907.295.416)	(816.918.214)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**63.140.458.436**	**(115.553.910.966)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**327.592.517.581**	**969.260.513.056**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.882.761.469.151**	**913.484.130.428**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		59.105.005	16.825.667
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**2.210.413.091.737**	**1.882.761.469.151**

M.S.D.N: 0303443233 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS - Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Thanh Vân
Người lập kiêm Quyền Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 9 năm 2024

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 2.398 người (ngày 30 tháng 6 năm 2023: 1.985 người).

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6. Kỳ chuyển giao trước đây giữa năm tài chính cũ và năm tài chính mới là từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. Năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 là năm đầu tiên sau chuyển đổi. Do đó, số liệu của kỳ kế toán 12 tháng trước đó từ ngày 1 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 được sử dụng cho mục đích so sánh và chưa được kiểm toán.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 hay hàng tồn kho 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.

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Hợp đồng bảo hành công trình

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

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

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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 theo nguyên tắc sau:

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

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

Chuyển đổi báo cáo tài chính của cơ sở hoạt động ở nước ngoài

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

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

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.20 Cổ phiếu quỹ

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

3.21 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/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.

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

3.21 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.22 *Ghi nhận doanh thu*

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

3.23 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 hợp nhất.

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán sáu tháng 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.

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

3.25 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2024, Tập đoàn đã mua 100% vốn góp của Sinh Nam, một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập ngày 8 tháng 10 năm 2000 theo giấy phép đầu 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 tháng 6 năm 2008 và lần điều chỉnh gần đây là lần thứ 8 ngày 6 tháng 12 năm 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 hợp lý tạm tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Sinh Nam tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	VND *Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua*
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	4.259.352.301
Các khoản đầu tư tài chính	15.694.775.177
Các khoản phải thu	230.436.117.119
Hàng tồn kho	182.983.385.802
Tài sản cố định	29.461.566.347
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.414.993.240
Tài sản khác	180.003.107.812
	646.253.297.798
Nợ phải trả	
Nợ và vay	287.161.531.559
Phải trả người bán	42.536.733.250
Phải trả khác	118.431.332.284
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.585.552.022
	477.715.149.115
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**168.538.148.683**
Cổ đông không kiểm soát	-
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	112.599.686.118
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**281.137.834.801**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	4.259.352.301
Tiền chi để mua công ty con	(281.137.834.801)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	**(276.878.482.500)**

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (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 góp của UGVN, một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập ngày 16 tháng 5 năm 2007 theo Giấy chứng nhận Đầu tư lần đầu số 411043000171, được thay thế bởi Giấy nhận Đăng ký Đầu tư cho dự án số 4310118215 ngày 18 tháng 1 năm 2016 được cấp bởi UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Mã số doanh nghiệp 0305140668 ngày 16 tháng 5 năm 2007 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, và các giấy điều chỉnh sau đó.

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

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

VND

	Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	46.545.044.541
Các khoản phải thu	104.676.555.014
Hàng tồn kho	520.079.172
Tài sản cố định	942.672.668
	152.684.351.395
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	48.127.515.622
Phải trả khác	27.154.340.212
	75.281.855.834
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**77.402.495.561**
Cổ đông không kiểm soát	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	(57.608.160.760)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**19.794.334.801**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	46.545.044.541
Tiền chi để mua công ty con	(19.794.334.801)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	**26.750.709.740**

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

4.3 Thành lập công ty con Coteccons Construction Inc. ("CTD INC")

Vào ngày 10 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục đăng ký và nhận giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài và để thành lập một công ty con mới tên là Coteccons Construction 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. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn.

4.4 Tăng vốn góp tại CTD Nest

Theo Quyết định số 02/QĐ-CSH ngày 24 tháng 7 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Nest từ 1.000.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn.

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

Theo Quyết định số 2401/QĐ-CSH ngày 22 tháng 1 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Nest từ 478.500.000.000 đồng lên 781.500.000.000 đồng. Vào ngày 28 tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn.

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

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

Theo Quyết định số 053/QĐ-CSH ngày 5 tháng 3 năm 2024, Tập đoàn thông qua việc đổi tên từ Công ty TNHH Coteccons Future Impact thành Công ty TNHH CTD Materials.

Theo Quyết định số 2803/QĐ-CSH ngày 28 tháng 3 năm 2024, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Materials từ 20.000.000.000 đồng lên 23.000.000.000 đồng. Vào ngày 8 tháng 4 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này.

Theo Quyết định số 2806/QĐ-CSH ngày 28 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn tiếp tục thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Materials từ 23.000.000.000 đồng lên 43.000.000.000 đồng. Vào ngày 12 tháng 7 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này và cập nhật giấy phép kinh doanh.

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

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

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

4.7 Thành lập Văn phòng đại diện của Coteccons tại Indonesia

Theo Nghị quyết HĐQT số 07/2024/NQ-HDQT ký ngày 28 tháng 3 năm 2024 về việc thành lập Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại Indonesia với mục đích tham gia đấu thầu và thực hiện thi công các dự án tại thị trường Indonesia. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập Văn phòng đại diện này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	21.944.839	-
Tiền gửi ngân hàng	875.975.746.573	631.761.469.151
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng *(*)*	1.334.415.400.325	1.251.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.210.413.091.737**	**1.882.761.469.151**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi từ 1,60% đến 4,50%/năm.

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Chứng chỉ quỹ						
Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30	39.989.950.000	40.326.000.000	-	49.518.412.944	44.760.000.000	(4.758.412.944)
Cổ phiếu *(*)*						
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Masan	33.897.229.290	39.294.000.000	-	-	-	-
Các công ty khác	181.534.388.874	212.420.513.907	(2.707.921.462)	200.027.727.546	187.942.526.788	(19.712.186.756)
TỔNG CỘNG	**255.421.568.164**	**292.040.513.907**	**(2.707.921.462)**	**249.546.140.490**	**232.702.526.788**	**(24.470.599.700)**

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

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(i)*	1.615.198.266.011	1.861.450.000.000
Trái phiếu	-	93.937.772.818
TỔNG CỘNG	**1.615.198.266.011**	**1.955.387.772.818**
Dài hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(ii)*	3.302.181.610	-

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 2,70% đến 5,30%/năm.

(ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,20% đến 4,80%/năm.

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

7.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.128.754.291.378	673.429.778.976
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	917.311.047.008	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes	396.785.056.074	1.013.577.438.255
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	175.582.604.120	620.614.975.962
Các khách hàng khác	9.627.308.405.764	9.282.576.639.387
TỔNG CỘNG	**12.245.741.404.344**	**11.590.198.832.580**
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.355.498.601.232)	(1.064.212.342.920)
GIÁ TRỊ THUẦN	**10.890.242.803.112**	**10.525.986.489.660**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	*10.848.635.818.220*	*10.499.228.719.565*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 35)	*41.606.984.892*	*26.757.770.095*

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

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

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

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Số đầu năm	1.064.212.342.920	865.080.760.195
Cộng: Từ hợp nhất kinh doanh	6.331.119.231	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	325.777.152.185	238.439.152.638
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(40.822.013.104)	(39.307.569.913)
Số cuối năm	1.355.498.601.232	1.064.212.342.920

7.2 *Trả trước cho người bán*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt trời Buổi sáng	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	97.422.924.574	284.331.980.912
Các nhà cung cấp khác	693.056.166.454	610.936.803.994
TỔNG CỘNG	**940.479.091.028**	**895.268.784.906**
Dài hạn		
Các nhà cung cấp khác	1.975.899.091	8.992.991.436

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

7.3 *Nợ xấu*

VND

STT	Tên khách hàng	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị thuần*	*Giá trị*	*Dự phòng*	*Giá trị thuần*
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	483.658.038.123	-
2	Công ty TNHH Saigon Glory	142.834.773.259	142.834.773.259	-	142.834.773.259	90.709.259.966	52.125.513.293
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-
4	Các khách hàng khác	1.494.463.188.620	607.054.015.940	887.409.172.680	825.711.973.148	367.893.270.921	457.818.702.227
	TỔNG CỘNG	**2.242.907.773.912**	**1.355.498.601.232**	**887.409.172.680**	**1.574.156.558.440**	**1.064.212.342.920**	**509.944.215.520**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Linktek Việt Nam *(*)*	50.200.000.000	61.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus *(**)*	28.173.915.000	-
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát	-	350.000.000.000
Khác	5.766.500.000	7.716.500.000
TỔNG CỘNG	**84.140.415.000**	**418.716.500.000**
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(50.200.000.000)	(39.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**33.940.415.000**	**379.716.500.000**
Dài hạn		
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus *(**)*	35.826.085.000	-

(*) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Linktek Việt Nam theo Hợp đồng vay số 1307/CVC-LT ngày 13 tháng 7 năm 2022 với lãi suất cố định 15%/năm và thời hạn một (1) năm.

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

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD") *(*)*	51.860.795.429	136.903.889.313
Tiền lãi phải thu	49.442.788.140	124.632.794.034
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	40.927.278.323	24.713.496.291
Ký quỹ, ký cược	12.470.533.326	34.594.459.554
Khác	23.778.081.654	11.017.640.987
TỔNG CỘNG	**178.479.476.872**	**331.862.280.179**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.450.962.694)	(53.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	**152.028.514.178**	**278.411.317.485**
Dài hạn		
HĐHTKD *(*)*	438.636.635.277	390.128.082.205
Đặt cọc tiền mua căn hộ dự án *(**)*	224.460.637.500	-
Ký quỹ, ký cược	294.026.830	-
TỔNG CỘNG	**663.391.299.607**	**390.128.082.205**

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

(**) Đây là khoản đặt cọc cho các bất động sản thuộc Dự án Khu phức hợp Thương mại – Dịch vụ - Văn phòng – Officetel – Căn hộ tại Khu đất số 230 Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)*	3.105.441.280.388	3.192.468.868.405
Hàng hóa bất động sản *(**)*	66.152.052.669	23.709.872.971
Nguyên vật liệu, dụng cụ, hàng gửi gia công	26.650.654.569	-
TỔNG CỘNG	**3.198.243.987.626**	**3.216.178.741.376**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(72.105.283.436)	(68.073.152.239)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.126.138.704.190**	**3.148.105.589.137**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Hòa Phát 2	237.926.828.769	364.553.170.651
Các công trình xây dựng khác	2.867.514.451.619	2.827.915.697.754
TỔNG CỘNG	**3.105.441.280.388**	**3.192.468.868.405**

(**) Đây là giá trị các bất động sản đầu tư để bán tại Dự án phát triển nhà ở thương mại "Chung cư Marina Tower" tại Phường Vĩnh Phú, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương; Dự án Khu đô thị Thông minh Thành Đô ở Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ và Dự án Gem Sky World tại Xã Long Đức, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

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

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Số đầu năm	68.073.152.239	22.868.497.076
Cộng: Từ hợp nhất kinh doanh	17.258.379.664	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	47.847.738.436
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(13.226.248.467)	(2.643.083.273)
Số cuối năm	72.105.283.436	68.073.152.239

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**7.374.318.898**	**7.323.719.825**
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	6.464.370.251	7.181.143.654
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	659.187.687	142.576.171
Khác	250.760.960	-
Dài hạn	**250.374.690.279**	**99.084.077.771**
Tiền thuê đất trả trước dài hạn *(*)*	178.451.156.022	25.493.047.430
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	37.553.088.866	62.112.651.898
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	28.127.227.883	2.404.281.780
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	4.865.946.539	9.074.096.663
Khác	1.377.270.969	-
TỔNG CỘNG	**257.749.009.177**	**106.407.797.596**

(*) Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24*.

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Sinh Nam
Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	112.599.686.118
Số cuối năm	112.599.686.118
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	-
Phân bổ trong năm	(3.362.565.969)
Số cuối năm	(3.362.565.969)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	109.237.120.149

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	246.258.705.339	796.836.075.431	40.915.419.230	38.763.930.082	30.863.636	1.122.804.993.718
Tăng do hợp nhất kinh doanh	24.735.988.289	52.870.281.439	10.710.161.466	2.222.301.749	619.045.857	91.157.778.800
Mua mới	-	318.637.400	4.618.815.867	10.963.622.387	-	15.901.075.654
Phân loại lại	(11.322.604.153)	-	-	-	-	(11.322.604.153)
Thanh lý	(10.218.247.656)	(1.200.000.000)	(13.943.440.327)	-	-	(25.361.687.983)
Số cuối năm	249.453.841.819	848.824.994.270	42.300.956.236	51.949.854.218	649.909.493	1.193.179.556.036
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*71.918.598.637*	*185.586.749.277*	*19.814.523.458*	*34.882.006.194*	*649.909.493*	*312.851.787.059*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(130.212.145.557)	(506.551.768.162)	(36.385.011.293)	(34.667.902.817)	(30.863.636)	(707.847.691.465)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(17.993.504.084)	(42.961.074.190)	(7.392.735.057)	(1.273.311.875)	(619.045.857)	(70.239.671.063)
Khấu hao trong năm	(8.647.605.579)	(66.310.582.479)	(3.126.640.911)	(4.389.930.328)	-	(82.474.759.297)
Phân loại lại	4.127.107.992	-	-	-	-	4.127.107.992
Thanh lý	2.845.621.056	903.508.012	12.484.789.474	-	-	16.233.918.542
Số cuối năm	(149.880.526.172)	(614.919.916.819)	(34.419.597.787)	(40.331.145.020)	(649.909.493)	(840.201.095.291)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	116.046.559.782	290.284.307.269	4.530.407.937	4.096.027.265	-	414.957.302.253
Số cuối năm	99.573.315.647	233.905.077.451	7.881.358.449	11.618.709.198	-	352.978.460.745

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24.*

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Thiết bị, dụng cụ quản lý
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	2.663.034.106
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(885.732.439)
Hao mòn trong năm	(532.606.821)
Số cuối năm	(1.418.339.260)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	1.777.301.667
Số cuối năm	1.244.694.846

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	94.881.924.366	48.426.459.502	143.308.383.868
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.187.136.500	1.187.136.500
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.478.743.200	2.478.743.200
Mua mới	-	2.300.349.000	2.300.349.000
Số cuối năm	94.881.924.366	54.392.688.202	149.274.612.568
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*20.095.797.225*	*20.095.797.225*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.816.059.688)	(27.911.965.235)	(36.728.024.923)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(1.145.842.637)	(1.145.842.637)
Hao mòn trong năm	(611.073.710)	(9.276.335.147)	(9.887.408.857)
Số cuối năm	(9.427.133.398)	(38.334.143.019)	(47.761.276.417)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	86.065.864.678	20.514.494.267	106.580.358.945
Số cuối năm	85.454.790.968	16.058.545.183	101.513.336.151

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Tòa nhà văn phòng	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	58.530.621.407	18.620.363.909	77.150.985.316
Tăng do hợp nhất kinh doanh	15.574.920.722	-	15.574.920.722
Mua mới trong năm	252.136.112.407	-	252.136.112.407
Chuyển từ hàng tồn kho	9.884.394.113	-	9.884.394.113
Phân loại từ chi phí trả trước dài hạn	2.218.652.552	-	2.218.652.552
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	11.322.604.153	-	11.322.604.153
Số cuối năm	349.667.305.354	18.620.363.909	368.287.669.263
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(19.764.214.429)	(7.174.146.075)	(26.938.360.504)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(1.544.521.657)	-	(1.544.521.657)
Khấu hao trong năm	(4.172.288.749)	(723.674.266)	(4.895.963.015)
Phân loại từ chi phí trả trước dài hạn	(109.544.303)	-	(109.544.303)
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	(4.127.107.992)	-	(4.127.107.992)
Số cuối năm	(29.717.677.130)	(7.897.820.341)	(37.615.497.471)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	38.766.406.978	11.446.217.834	50.212.624.812
Số cuối năm	319.949.628.224	10.722.543.568	330.672.171.792

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản Gem Sky World (Đồng Nai)	34.465.997.692	-
Bất động sản khu nhà ở Phước Kiển Nhà Bè	30.578.153.206	-
Công trình nhà máy Mỹ Phước 3	13.407.626.250	-
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	13.220.829.726	13.706.461.953
Hệ thống năng lượng mặt trời	9.189.786.040	9.189.786.040
Sửa chữa tòa nhà văn phòng, nhà công vụ	4.974.743.839	9.808.964.924
Khác	8.702.838.594	-
TỔNG CỘNG	**114.539.975.347**	**32.705.212.917**

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

18.1 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		% sở hữu	*Giá trị VND*	*% sở hữu*	*Giá trị VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	42,36	-	42,36	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.455.495.623	31,00	2.467.362.017
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	-	36,00	-
TỔNG CỘNG			**2.455.495.623**		**2.467.362.017**

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

VND

	FCC	*Quảng Trọng*	*Hiteccons*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm và cuối năm	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết				
Số đầu năm	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(322.637.983)	(177.922.637.983)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong năm	-	-	(11.866.394)	(11.866.394)
Số cuối năm	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(334.504.377)	(177.934.504.377)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	2.467.362.017	2.467.362.017
Số cuối năm	-	-	2.455.495.623	2.455.495.623

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

18.2 *Đầu tư vào đơn vị khác*

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

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá trị*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá trị*
	%	*(VND)*	*%*	*(VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	303.605.477.459	14,30	301.605.477.459

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	596.305.159.505	596.305.159.505	62.450.081.168	62.450.081.168
Các nhà cung cấp khác	5.565.006.800.706	5.565.006.800.706	5.133.519.612.607	5.133.519.612.607
TỔNG CỘNG	**6.161.311.960.211**	**6.161.311.960.211**	**5.195.969.693.775**	**5.195.969.693.775**

19.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Riviera Point	305.333.399.621	131.004.700.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	218.233.547.010	-
Các bên liên quan *(TM số 35)*	57.055.825.617	27.525.867.116
Các khách hàng khác	1.806.863.873.678	2.775.543.505.465
TỔNG CỘNG	**2.387.486.645.926**	**2.934.074.072.581**

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

VND

	Số đầu năm	*Tăng từ hợp nhất kinh doanh*	*Tăng trong năm*	*Cấn trừ trong năm*	*Nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu						
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	585.960.115.000	2.370.949.746	1.834.473.099.906	(1.202.033.172.640)	-	1.220.770.992.012
Khác	-	-	-	-	15.344.244	15.344.244
TỔNG CỘNG	**585.960.115.000**	**2.370.949.746**	**1.834.473.099.906**	**(1.202.033.172.640)**	**15.344.244**	**1.220.786.336.256**
Phải nộp						
Thuế GTGT	-	6.599.735.484	1.337.983.997.890	(1.202.033.172.640)	(142.550.560.734)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.913.706.063	3.397.708.497	134.566.075.917	-	(80.057.767.488)	75.819.722.989
Thuế thu nhập cá nhân	2.961.951.311	3.340.522.177	56.020.496.818	-	(54.043.478.421)	8.279.491.885
Khác	-	341.598.878	17.850.875.472	-	(17.987.092.368)	205.381.982
TỔNG CỘNG	**20.875.657.374**	**13.679.565.036**	**1.546.421.446.097**	**(1.202.033.172.640)**	**(294.638.899.011)**	**84.304.596.856**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.953.854.091.394	1.917.394.461.012
Chi phí lương, thưởng nhân viên	134.824.848.521	78.226.101.167
Chi phí lãi vay	25.458.393.513	21.619.478.970
Khác	8.871.536.444	5.490.712.686
TỔNG CỘNG	**3.123.008.869.872**	**2.022.730.753.835**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	5.356.768.812	6.433.943.948

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bao thanh toán *(*)*	601.080.152.643	1.417.390.931.854
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	10.631.954.820	7.216.334.708
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Các bên liên quan *(TM số 35)*	30.019.875	30.019.875
Khác	16.978.919.528	9.756.075.267
TỔNG CỘNG	**629.255.388.841**	**1.434.927.703.679**

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

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Số đầu năm	*Tăng do hợp nhất kinh doanh*	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân loại*	*Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**697.322.830.151**	**286.609.515.195**	**3.977.839.043.965**	**(3.878.634.899.165)**	**436.059.286.664**	**-**	**1.519.195.776.810**
Vay ngân hàng ngắn hạn *(TM số 24.1)*	691.555.534.735	285.776.155.195	3.977.839.043.965	(3.872.230.483.749)	-	-	1.082.940.250.146
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(TM số 24.2)*	4.860.000.000	833.360.000	-	(5.497.120.000)	5.105.120.000	-	5.301.360.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả *(TM số 24.4)*	907.295.416	-	-	(907.295.416)	-	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(TM số 24.3)*	-	-	-	-	430.954.166.664	-	430.954.166.664
Dài hạn	**497.728.928.697**	**552.016.364**	**-**	**(43.196.636.364)**	**(436.059.286.664)**	**2.091.666.672**	**21.116.688.705**
Vay ngân hàng *(TM số 24.2)*	25.866.428.705	552.016.364	-	(196.636.364)	(5.105.120.000)	-	21.116.688.705
Trái phiếu phát hành *(TM số 24.3)*	471.862.499.992	-	-	(43.000.000.000)	(430.954.166.664)	2.091.666.672	-
TỔNG CỘNG	**1.195.051.758.848**	**287.161.531.559**	**3.977.839.043.965**	**(3.921.831.535.529)**	**-**	**2.091.666.672**	**1.540.312.465.515**

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

24.1 *Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn*

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

	Số cuối năm	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*	
Ngân hàng TMCP Quân đội	562.082.239.563	Từ ngày 14 tháng 9 năm 2024 đến ngày 21 tháng 12 năm 2024	4,20 - 5,80	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	143.999.483.581	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2024 đến ngày 28 tháng 5 năm 2024	5,30 - 6,80	Máy móc thiết bị, Quyền sử dụng đất của Công ty Sinh Nam ("Sinh Nam")
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	141.754.002.958	Từ ngày 23 tháng 7 năm 2024 đến ngày 2 tháng 11 năm 2024	4,50 - 8,80	Hợp đồng thi công của Sinh Nam
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	114.370.907.136	Từ ngày 2 tháng 9 năm 2024 đến ngày 21 tháng 3 năm 2024	4,50 – 8,00	Hợp đồng thi công, Quyền sử dụng đất của Sinh Nam
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCB")	87.397.735.497	Từ ngày 7 tháng 10 năm 2024 đến ngày 9 tháng 12 năm 2024	4,50	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	33.335.881.411	Từ ngày 7 tháng 10 năm 2024 đến ngày 23 tháng 12 năm 2024	4,50 - 5,80	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.082.940.250.146**			

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

24.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

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

	Số cuối năm	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*	
VCB	21.450.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2030	9,30	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
Ngân hàng TNHH Indovina	4.416.428.705	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2028 đến ngày 2 tháng 6 năm 2028	9,85	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
TCB	551.620.000	Ngày 11 tháng 10 năm 2025	10,58	Xe ô tô
TỔNG CỘNG	**26.418.048.705**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	*21.116.688.705*			
Vay dài hạn đến hạn trả	*5.301.360.000*			

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

24.3 *Trái phiếu dài hạn*

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả như sau:

Tổ chức phát hành	*Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng*	*Số cuối năm* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	430.954.166.664	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,50	Tín chấp

Đây là khoản trái phiếu tín chấp phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch CTD122015. Trái phiếu này có mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu với lãi suất cố định 9,5% một năm và định kỳ trả lãi 6 tháng/lần. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 500.000.000.000 đồng với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 14 tháng 1 năm 2022. Chi phí phát hành của trái phiếu này là 6.275.000.000 đồng và giá trị phân bổ chi phí phát hành trong kỳ là 2.091.666.672 đồng.

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

24.4 *Nợ thuê tài chính*

Chi tiết nợ thuê tài chính như sau:

VND

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

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**234.052.010.611**	**214.573.827.505**
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	156.982.346.845	134.832.292.756
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	72.234.663.766	79.741.534.749
Dự phòng khác	4.835.000.000	-
Dài hạn	**3.340.543.217**	**2.353.107.384**
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.340.543.217	2.353.107.384
TỔNG CỘNG	**237.392.553.828**	**216.926.934.889**

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Số đầu năm	76.012.268.252	77.579.705.252
Sử dụng quỹ trong năm	(895.569.600)	(1.567.437.000)
Số cuối năm	75.116.698.652	76.012.268.252

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước (chưa kiểm toán)								
Số đầu năm	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	-	320.744.087.965	528.617.788	8.198.609.810.928
Giảm vốn	(4.242.000.000)	(19.519.726.000)	23.761.726.000	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động	-	(61.146.183.560)	66.694.033.560	-	-	-	-	5.547.850.000
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	67.571.124.733	(17.830.744)	67.553.293.989
Số cuối năm	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.667.193.310.873	-	388.315.212.698	510.787.044	8.271.710.954.917
Năm nay								
Số đầu năm	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.667.193.310.873	-	388.315.212.698	510.787.044	8.271.710.954.917
Tăng vốn *(*)*	248.024.610.000	-	-	(248.024.610.000)	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động *(**)*	-	(78.616.521.720)	85.749.471.720	-	-	-	-	7.132.950.000
Chênh lệch do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	2.830.738.524	-	-	2.830.738.524
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	309.570.213.495	22.347.898	309.592.561.393
Số cuối năm	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 08/2023/NQ-DHDCD ngày 25 tháng 4 năm 2023 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 21/2023/NQ-HDQT ngày 16 tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ nguồn quỹ đầu tư phát triển bằng việc phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:1 với tổng số tiền là 248.024.610.000 đồng. Vào ngày 26 tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã nhận được Quyết định phê duyệt số 656/QD-SGDTPHCM về việc thay đổi đăng ký niêm yết từ Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng chứng khoán thay đổi là 24.802.461 cổ phiếu có hiệu lực từ ngày 30 tháng 10 năm 2023. Vào ngày 3 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 phê duyệt với vốn điều lệ là 1.036.332.610.000 đồng.

(**) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 10/2023/NQ-DHCD ngày 25 tháng 4 năm 2023, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2023/NQ-HDQT ngày 7 tháng 12 năm 2023 và số 02/2024/NQ-HDQT ngày 26 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng cổ phiếu quỹ phát hành là 713.295 cổ phiếu với mệnh giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	788.308.000.000	792.550.000.000
Tăng trong năm	248.024.610.000	-
Giảm trong năm	-	(4.242.000.000)
Số cuối năm	1.036.332.610.000	788.308.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	-
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	-

27.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	78.830.800
Cổ phiếu phổ thông	*103.633.261*	*78.830.800*
Số lượng cổ phiếu quỹ	3.703.247	4.416.542
Cổ phiếu phổ thông	*3.703.247*	*4.416.542*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.930.014	74.414.258
Cổ phiếu phổ thông	*99.930.014*	*74.414.258*

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 *Lãi trên cổ phiếu*

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

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	309.570.213.495	67.571.124.733
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	309.570.213.495	67.571.124.733
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu) (*)*	93.252.033	99.398.091
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	3.320	680

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành cho năm trước đã được điều chỉnh lại trong báo cáo tài chính cho năm này để phản ánh việc cổ phiếu được phát hành mới cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:1 được thực hiện trong tháng 10 năm 2023 và việc Tập đoàn thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") được thực hiện trong tháng 1 năm 2024 như *Thuyết minh số 27.1.*

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

28. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Tổng doanh thu	**21.045.175.037.120**	**16.089.856.445.087**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	*21.011.532.843.065*	*16.064.012.879.305*
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	*15.890.803.080*	*14.122.785.545*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*15.357.468.953*	*11.396.780.237*
Doanh thu khác	*2.393.922.022*	*324.000.000*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	*(16.266.742)*	*(1.728.598.544)*
Doanh thu thuần	**21.045.158.770.378**	**16.088.127.846.543**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	*21.011.516.576.323*	*16.062.284.280.761*
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	*15.890.803.080*	*14.122.785.545*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*15.357.468.953*	*11.396.780.237*
Doanh thu khác	*2.393.922.022*	*324.000.000*

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ* (tiếp theo)

(*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	20.859.755.342.258	15.396.201.409.598
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	151.761.234.065	666.082.871.163
TỔNG CỘNG	**21.011.516.576.323**	**16.062.284.280.761**
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	59.196.603.990.225	59.868.264.567.515

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Lãi tiền gửi ngân hàng	140.089.785.719	151.459.835.500
Lãi chậm thanh toán	49.637.160.303	59.478.700.268
Lãi từ hoạt động cho vay và đầu tư trái phiếu	46.594.692.297	111.477.797.328
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh	33.067.142.789	4.675.315.653
Cổ tức được chia	2.860.000.000	2.268.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.081.507.830	612.291.620
Khác	5.494.663.000	2.192.273.190
TỔNG CỘNG	**279.824.951.938**	**332.164.213.559**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Giá vốn hoạt động xây dựng	20.318.430.539.741	15.714.905.672.780
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	6.425.293.980	5.595.480.055
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	6.166.083.763	5.952.741.954
Khác	1.621.747.657	324.000.000
TỔNG CỘNG	**20.332.643.665.141**	**15.726.777.894.789**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Chi phí dự phòng	250.835.362.341	199.131.582.725
Chi phí nhân viên	171.203.044.025	136.055.161.190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.483.081.443	93.757.492.842
Chi phí khấu hao và hao mòn	20.177.335.259	22.003.787.762
Khác	51.179.441.947	27.921.376.116
TỔNG CỘNG	**580.878.265.015**	**478.869.400.635**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Chi phí lãi vay	91.542.154.308	99.354.867.905
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	18.325.598.115	24.587.392.164
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(10.562.678.238)	43.015.622.200
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.606.423.909	365.351.751
Khác	4.035.114.829	3.146.527.032
TỔNG CỘNG	**104.946.612.923**	**170.469.761.052**

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Thu nhập khác	**86.160.905.057**	**71.770.821.059**
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	57.608.160.760	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	14.633.029.864	22.897.574.323
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	12.214.229.942	168.181.768
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	41.623.852.152
Khác	1.705.484.491	7.081.212.816
Chi phí khác	**(6.097.599.087)**	**(3.735.998.079)**
LỢI NHUẬN KHÁC	**80.063.305.970**	**68.034.822.980**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.942.132.425.753	10.006.943.563.257
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	5.378.107.653.962	4.607.314.505.710
Chi phí nhân viên	1.007.583.194.911	892.100.733.142
Chi phí dự phòng	242.651.740.098	199.131.582.725
Chi phí công cụ, dụng cụ	189.049.552.422	281.878.091.258
Khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 12, 13, 14, 15 và 16)*	101.262.848.262	104.550.908.302
Khác	52.739.102.930	113.763.925.540
TỔNG CỘNG	**20.913.526.518.338**	**16.205.683.309.934**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	132.399.716.376	27.630.530.191
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.166.359.541	484.301.213
	134.566.075.917	**28.114.831.404**
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(57.596.606.679)	(3.181.150.048)
TỔNG CỘNG	**76.969.469.238**	**24.933.681.356**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**386.562.030.631**	**92.486.975.345**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	77.312.406.126	18.497.395.069
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế	8.063.424.042	5.079.538.016
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.166.359.541	484.301.213
Lỗ chưa thực hiện	(9.009.623.387)	(1.927.136.294)
Phân bổ lợi thế thương mại	105.462.237	-
Lỗ từ các công ty liên kết	2.373.279	3.937.367.351
Thu nhập từ cổ tức	(1.670.932.600)	(1.137.783.999)
Chi phí thuế TNDN	**76.969.469.238**	**24.933.681.356**

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng phải thu khó đòi	134.517.840.663	83.004.846.310	51.512.994.353	(16.265.935.454)
Dự phòng công trình rủi ro lớn	34.651.735.135	26.966.458.550	7.685.276.585	4.880.849.416
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	11.212.061.090	13.826.901.980	(5.649.187.695)	9.040.931.033
Dự phòng cho vay	10.200.000.000	7.800.000.000	2.400.000.000	7.800.000.000
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.208.765.733	(653.178.855)	1.861.944.588	(2.153.875.546)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	607.917.244	453.618.077	154.299.167	(22.707.450)
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	331.852.501	-	(48.793.933)	-
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau	-	93.970.506	(93.970.506)	93.970.506
Dự phòng tổn thất đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	(49.703.546)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(496.121.314)	(164.703.197)	(331.418.117)	(142.378.911)
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào Ricons	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)	-	-
	143.428.379.201	82.522.241.520	57.491.144.442	3.181.150.048
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý tài sản của Sinh Nam	(29.480.089.785)	-	105.462.237	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***113.948.289.416***	***82.522.241.520***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			***57.596.606.679***	***3.181.150.048***

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng các năm tiếp theo kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị 42.911.928.188 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Không được chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Chưa chuyển lỗ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024*
2021	2026	1.663.187	-	-	1.663.187
2022	2027	9.789.349	-	-	9.789.349
2023	2028	41.848.632	-	-	41.848.632
2024	2029	31.700.483.081			31.700.483.081
2024	Không xác định	11.158.143.939	-	-	11.158.143.939
TỔNG CỘNG		**42.911.928.188**	**-**	**-**	**42.911.928.188**

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Ladona	Doanh thu xây dựng	465.984.987.173	149.276.219.072
Kusto	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	-	79.725.456

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Ladona	Dịch vụ xây dựng	41.606.984.892	26.748.102.032
Kusto	Cho thuê văn phòng	-	9.668.063
TỔNG CỘNG		**41.606.984.892**	**26.757.770.095**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Ladona	Dịch vụ xây dựng	57.055.825.617	27.525.867.116
Phải thu ngắn hạn khác			
Bà Vũ Hoài Thu	Tạm ứng	9.372.243.427	-
Phải trả ngắn hạn khác			
Kusto	Ký quỹ thuê văn phòng	30.019.875	30.019.875

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước (chưa kiểm toán)*
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	4.291.245.250	67.683.938
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc	8.029.363.330	8.837.100.105
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	3.514.049.440	4.014.841.032
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 6 tháng 3 năm 2024	2.757.822.919	3.794.972.774
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 25 tháng 8 năm 2023	1.071.462.949	3.954.838.774
Ông Trần Văn Lâm	Tổng Giám đốc Unicons từ ngày 30 tháng 1 năm 2023 Phó Tổng Giám đốc UNC đến ngày 30 tháng 1 năm 2023	4.340.169.982	4.188.530.000
Ông Karabukaev Ruslan	Tổng Giám đốc Covestcons từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 6 tháng 2 năm 2023	-	1.715.991.544
Bà Nguyễn Trần Thục Anh	Tổng Giám đốc Solaresco-1, CTD Nest và SCM	1.908.890.000	1.439.065.000
Ông Trần Ngọc Hải	Tổng Giám đốc CTD Materials	2.705.912.842	1.319.075.295
Ông Christopher Senekki	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 25 tháng 8 năm 2023 Tổng Giám đốc CTD INC từ ngày 10 tháng 1 năm 2024	4.366.402.773	7.862.022.500
Bà Vũ Hoài Thu	Tổng Giám đốc Sinh Nam	790.113.000	-
Ông Low Siew Chain	Giám đốc Điều hành Sinh Nam Metal	785.772.000	-
Ông Lâm Thành Đức	Tổng Giám đốc UGVN	428.090.213	-
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT	1.200.000.000	1.200.000.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	-	600.000.000
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Trần Văn Thức	Trưởng BKS	988.955.000	480.000.000
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên BKS	-	1.560.477.712
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS	96.000.000	96.000.000
TỔNG CỘNG		**37.874.249.698**	**41.730.598.674**

36. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	9.751.395.727	6.727.669.081
Từ 1 đến 5 năm	10.979.850.675	5.565.919.871
TỔNG CỘNG	**20.731.246.402**	**12.293.588.952**

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

Trần Thị Thanh Vân Người lập kiêm Quyền Kế toán trưởng	Võ Hoàng Lâm Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 9 năm 2024