

Số: *156* /2023/CV-CTD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
- Tên giao dịch : COTECCONS
- Địa chỉ trụ sở chính: 236/6 Điện Biên Phủ, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM.
- Điện thoại : (84) (28) 35142255 - Fax: (84) (28) 35142277
- Mã chứng khoán : CTD
- Vốn điều lệ : 788.308.000.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi tám tỷ, ba trăm lẻ tám triệu đồng*)
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Bolat Duisenov - Người đại diện theo pháp luật
- Loại thông tin công bố: ☐ 24h, ☐ 72h, ☐ Yêu cầu, ☐ Bất thường, ☒ Định kỳ

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2022 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh
- Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2022
- Bản cung cấp thông tin về quản trị Công ty năm 2022
- Báo cáo tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu kỳ báo cáo năm 2022

Thông tin chi tiết được đăng tải tại website Công ty theo đường link:

<https://coteccons.vn/investor-relations-vn/>

Chi tiết như văn bản đính kèm.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

Người đại diện theo pháp luật



BOLAT DUSENOV



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

Quý 4/2022

Tháng 01/2023



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2022



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 43

4
G
T
D
T
T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		17.465.279.897.901	13.875.943.285.056
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.064.440.156.074	884.710.498.842
111	1. Tiền		635.440.156.074	410.710.498.842
112	2. Các khoản tương đương tiền		429.000.000.000	474.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.780.172.665.313	2.400.688.059.709
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	248.930.968.087	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(60.723.329.668)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.591.965.026.894	2.400.688.059.709
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.231.357.772.007	8.549.452.757.684
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	10.926.639.023.214	8.156.022.028.866
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	596.908.711.504	279.734.078.882
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	22.374.832.253
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	432.045.000.000	572.630.724.866
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9.1	325.032.570.861	179.973.331.904
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,9.1	(1.049.267.533.572)	(661.282.239.087)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.837.856.762.717	1.692.285.468.779
141	1. Hàng tồn kho		2.908.572.998.229	1.720.491.079.297
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(70.716.235.512)	(28.205.610.518)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		551.452.541.790	348.806.500.042
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.735.625.390	9.500.954.190
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	537.251.138.572	332.795.834.878
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	6.465.777.828	6.509.710.974

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.499.519.759.112	1.173.552.857.857
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		380.464.324.460	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	9.2	380.464.324.460	-
220	II. Tài sản cố định		560.040.400.541	531.147.896.594
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	446.789.518.824	420.946.301.186
222	Nguyên giá		1.110.734.871.725	998.130.665.155
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(663.945.352.901)	(577.184.363.969)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	2.041.416.282	2.574.023.103
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(621.617.824)	(89.011.003)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	111.209.465.435	107.627.572.305
228	Nguyên giá		143.308.383.868	130.303.137.868
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.098.918.433)	(22.675.565.563)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	37.580.763.475	40.740.812.856
231	1. Nguyên giá		63.191.170.137	64.783.458.541
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(25.610.406.662)	(24.042.645.685)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		47.870.516.101	185.212.476.743
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	160.853.352.772
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	47.870.516.101	24.359.123.971
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	311.021.236.765	334.844.039.939
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	9.415.759.306	33.238.562.480
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	301.605.477.459	301.605.477.459
260	VI. Tài sản dài hạn khác		162.542.517.770	81.607.631.725
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	97.818.152.558	38.175.300.852
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	64.724.365.212	43.432.330.873
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.964.799.657.013	15.049.496.142.913

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.750.837.399.768	6.801.935.410.099
310	I. Nợ ngắn hạn		10.224.312.634.773	6.799.391.639.298
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	5.059.531.244.043	3.260.991.520.325
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.042.366.903.345	1.412.909.898.025
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	8.000.082.996	9.773.570.234
314	4. Phải trả người lao động		25.972.650	10.206.935
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.151.090.249.428	1.767.972.465.362
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	89.904.185.969	37.992.212.315
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	14.054.584.625	13.316.038.118
320	8. Vay và nợ thuê tài chính	24	553.076.670.059	1.724.213.630
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	229.002.538.406	214.059.538.033
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		77.260.203.252	80.641.976.321
330	II. Nợ dài hạn		526.524.764.995	2.543.770.801
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	524.113.095.361	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.411.669.634	2.543.770.801
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.213.962.257.245	8.247.560.732.814
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	8.213.962.257.245	8.247.560.732.814
411	1. Vốn cổ phần		788.308.000.000	792.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		788.308.000.000	792.550.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.019.470.449.385	3.038.990.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(597.634.655.083)	(621.396.381.083)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		4.667.193.310.873	4.667.193.310.873
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		336.087.635.969	315.375.435.690
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		315.375.435.690	291.368.056.131
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		20.712.200.279	24.007.379.559
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		537.516.101	54.848.191.949
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.964.799.657.013	15.049.496.142.913

Trần Thị Thanh Vân
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	6.230.300.955.142	2.918.246.718.909	14.538.688.107.336	9.077.915.407.373
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	(1.739.604.226)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	6.230.300.955.142	2.918.246.718.909	14.536.948.503.110	9.077.915.407.373
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(6.058.401.813.694)	(2.921.264.670.090)	(14.050.214.386.118)	(8.802.717.841.835)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		171.899.141.448	(3.017.951.181)	486.734.116.992	275.197.565.538
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	70.014.234.486	84.224.857.888	380.957.178.884	277.061.261.737
22	7. Chi phí tài chính	28	(59.406.255.773)	(9.330.415.488)	(162.645.814.471)	(12.928.113.078)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.600.118.487)	(119.634.264)	(79.172.332.132)	(1.110.696.092)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(7.381.436.942)	(8.229.161.127)	(23.822.803.174)	(30.315.041.932)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(182.585.996.015)	(183.714.774.550)	(734.758.141.359)	(516.298.035.944)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(7.460.312.796)	(120.067.444.458)	(53.535.463.128)	(7.282.363.679)
31	11. Thu nhập khác	30	27.988.574.004	42.592.700.877	93.606.362.978	57.633.325.799
32	12. Chi phí khác	30	6.256.298.938	(1.175.031.667)	(5.245.345.971)	(12.197.014.453)
40	13. Lợi nhuận khác	30	34.244.872.942	41.417.669.210	88.361.017.007	45.436.311.346
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		26.784.560.146	(78.649.775.248)	34.825.553.879	38.153.947.667
51	15. (Chi phí)/ thu nhập thuế TNDN hiện hành	31.1	26.244.158.054	7.874.439.100	(35.325.754.807)	(43.392.441.773)
52	16. (Chi phí)/ thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(34.161.421.320)	7.473.606.651	21.292.034.339	29.349.322.314
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		18.867.296.880	(63.301.729.497)	20.791.833.411	24.110.828.208
61	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ		18.880.229.909	(63.334.847.550)	20.712.200.279	24.007.379.559
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(12.933.029)	33.118.053	79.633.132	103.448.649
70	20. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	25.4	256	(853)	280	323


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		34.825.553.879	38.153.947.667
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13 14,15	106.288.697.794	104.510.748.980
03	Các khoản dự phòng		520.133.967.351	310.234.417.485
04	Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(737.284.772)	567.079.417
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(352.020.655.076)	(202.960.109.336)
06	Chi phí lãi vay		79.172.332.132	1.110.696.092
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		387.662.611.308	251.616.780.305
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(3.285.026.036.360)	377.588.270.547
10	Tăng hàng tồn kho		(1.188.081.918.932)	(198.460.170.744)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.861.318.312.479	(59.823.196.623)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(57.877.522.906)	56.960.132.425
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(248.930.968.087)	130.000.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(55.752.109.398)	(1.077.516.568)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(35.242.119.338)	(102.377.352.159)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.189.696.984)	(33.262.270.859)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.626.119.448.218)	421.164.676.324
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(194.756.167.542)	(47.079.581.566)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.955.453.645	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.541.459.498.664)	(4.621.017.674.092)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.490.768.256.345	3.761.495.711.061
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(524.581.971.519)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		183.224.365.231	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		318.306.946.906	226.066.979.126
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		733.457.384.402	(680.534.565.471)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
32	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(177.971.842.084)
33	Tiền thu từ đi vay		2.241.903.180.835	554.766.617.658
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.168.529.295.701)	(554.766.617.658)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(972.000.000)	(972.000.000)
36	Cổ tức đã trả		-	(73.792.975.850)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng) vào hoạt động tài chính		1.072.401.885.134	(252.736.817.934)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		179.739.821.318	(512.106.707.081)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		884.710.498.842	1.396.764.826.755
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		(10.164.086)	52.379.168
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.064.440.156.074	884.710.498.842


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.257 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.796 người).

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn có hai công ty con trực tiếp và năm công ty con gián tiếp, trong đó:

(i) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 4103005020 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 0304472276 vào ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Unicons có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Unicons.

(ii) Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

Covestcons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314326002 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Covestcons có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Covestcons là môi giới và kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Covestcons.

(iii) Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

FutureImpact là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316921381 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 28 tháng 6 năm 2021 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

FutureImpact có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của FutureImpact là sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 89,80%)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(iv) Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

Solaresco-1 là một công ty trách nhiệm hữu hạn theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316438470 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13 tháng 8 năm 2020 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Solaresco-1 có trụ sở đăng ký tại Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 5, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Solaresco-1 là cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại Solaresco-1 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 89,80%).

(v) Công TNHH Coteccons Nest ("Coteccons Nest")

Coteccons Nest là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317508201 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 06 tháng 10 năm 2022 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Coteccons Nest có trụ sở đăng ký tại Lầu 9, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Coteccons Nest là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Coteccons Nest.

(vi) Công TNHH HED1 ("HED1")

HED1 là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317515248 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 12 tháng 10 năm 2022 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

HED1 có trụ sở đăng ký tại Lầu 12, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HED1 là kinh doanh các dịch vụ liên quan sức khỏe.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại HED1.

(vii) Công TNHH Sân Chơi Mới ("Sân Chơi Mới")

Sân Chơi Mới là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317587852 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 02 tháng 12 năm 2022 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Sân Chơi Mới có trụ sở đăng ký tại Lầu 9, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Sân Chơi Mới là các hoạt động vui chơi theo chủ đề.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Sân Chơi Mới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.5 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 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.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.7 *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 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	49 - 50 năm
Phần mềm	2 - 3 năm
Tài sản khác	5 - 6 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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.

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.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi 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 48 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 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.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ 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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế hiện hành với thuế hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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.

3.22 Các bên liên quan

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

3.23 Thông tin 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

4.2 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168 ("Phú Nhuận 168")

Vào ngày 19 tháng 5 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 69,98% cổ phần tại Phú Nhuận 168 với giá chuyển nhượng là 183.224.365.231 đồng. Số tiền lãi 70.648.684.469 đồng từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 26.2). Theo đó, Phú Nhuận 168 không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

4.3 Tăng vốn góp và tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

Theo Quyết định số 011/2022/QĐ-CT ngày 6 tháng 6 năm 2022, Covestcons thông qua việc tăng vốn góp vào FutureImpact từ 4.490.000.000 đồng lên 14.590.000.000 đồng và qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại FutureImpact từ 89,8% lên 96,62%. Vào ngày 7 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp và nâng tỷ lệ sở hữu tại FutureImpact kể từ ngày này.

4.4 Tăng vốn góp tại Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

Theo Biên bản họp số 0606 BBH-1/2022 ngày 6 tháng 6 năm 2022, FutureImpact thông qua việc tăng vốn góp vào Solaresco-1 từ 2.900.000.000 đồng lên 15.000.000.000 đồng. Vào ngày 13 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	635.440.156.074	325.690.980.825
Tiền đang chuyển	-	85.019.518.017
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	429.000.000.000	474.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.064.440.156.074	884.710.498.842

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 6%/năm.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	6.1 Chứng khoán kinh doanh		Số cuối năm				Số đầu năm		VND
			Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	
		Chứng chỉ quỹ							
		Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30	49.518.412.944	39.900.000.000	(9.618.412.944)		-	-	-
		Cổ phiếu							
		Công ty Cổ phần FPT	28.398.070.800	27.684.000.000	(714.070.800)		-	-	-
		Công ty cổ phần Đầu tư Thế giới Di động	25.746.411.600	16.731.000.000	(9.015.411.600)		-	-	-
		Các công ty khác	145.268.072.743	103.892.638.419	(41.375.434.324)		-	-	-
		TỔNG CỘNG	248.930.968.087	188.207.638.419	(60.723.329.668)		-	-	-

Các khoản đầu tư tự cổ phiếu 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.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.025.320.893.150		1.666.400.000.000		
Trái phiếu	566.644.133.744		734.288.059.709		
TỔNG CỘNG	1.591.965.026.894		2.400.688.059.709		

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,9% đến 10,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

7.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

		VND
		Số đầu năm (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
	Số cuối năm	
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	975.424.136.915	965.603.671.263
Các khách hàng khác	9.951.214.886.299	7.190.418.357.603
TỔNG CỘNG	10.926.639.023.214	8.156.022.028.866
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(995.816.570.878)	(625.831.276.393)
GIÁ TRỊ THUẦN	9.930.822.452.336	7.530.190.752.473
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	47.298.260.306	-

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

	Năm 2022	Năm 2021
		VND
Số đầu năm	(625.831.276.393)	(459.003.063.218)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(454.277.144.153)	(197.895.605.500)
Trừ: Hoàn nhập trong năm	84.291.849.668	31.067.392.325
Số cuối năm	(995.816.570.878)	(625.831.276.393)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

		VND
		Số đầu năm (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
	Số cuối năm	
Các nhà cung cấp khác	596.908.711.504	279.734.078.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát (i)	350.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Linktek Việt Nam	61.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Solar Esco	-	20.000.000.000
Các công ty khác	21.045.000.000	52.630.724.866
TỔNG CỘNG	432.045.000.000	572.630.724.866

(i) Đây là khoản góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 301121/BCC/QLP-CVC ngày 30 tháng 11 năm 2021. Theo đó, lợi nhuận sẽ được phân chia cho Tập đoàn cổ định với lãi suất 11%/năm trên giá trị vốn thực góp với thời hạn 12 tháng.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

9.1 Phải thu ngắn hạn khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác góp vốn đảm bảo theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	144.117.647.059	-
Tiền lãi phải thu	103.254.511.933	118.265.169.315
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	37.689.054.486	23.552.710.748
Kỳ quỹ ngắn hạn	34.677.832.554	34.322.676.119
Khác	5.293.524.829	3.832.775.722
TỔNG CỘNG	325.032.570.861	179.973.331.904
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.450.962.694)	(35.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	271.581.608.167	144.522.369.210

Trong đó:

Phải thu khác từ bên liên quan
(Thuyết minh số 32)

- 720.000.000

9.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	380.464.324.460	-

(*) Đây là khoản góp vốn hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Ngọc Lục Bảo 68 ("The Emerald 68") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 8 tháng 7 năm 2022. Theo đó, Tập đoàn được phân chia lợi nhuận hàng năm theo tỷ lệ góp vốn tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang	2.885.754.263.285	1.720.321.023.327
Hàng hóa bất động sản	22.762.390.632	-
Công cụ dụng cụ	56.344.312	170.055.970
TỔNG CỘNG	2.908.572.998.229	1.720.491.079.297
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(70.716.235.512)	(28.205.610.518)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.837.856.762.717	1.692.285.468.779

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

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
Đầu năm	(28.205.610.518)	(29.993.277.865)
Trích lập trong năm	(47.847.738.436)	(13.858.368.314)
Hoàn nhập trong năm	5.337.113.442	15.646.035.661
Cuối năm	(70.716.235.512)	(28.205.610.518)

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	7.735.625.390	9.500.954.190
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	7.638.122.361	6.693.006.592
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	97.503.029	2.807.947.598
Dài hạn	97.818.152.558	38.175.300.852
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	27.839.054.555	28.946.610.362
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	69.979.098.003	9.228.690.490
TỔNG CỘNG	105.553.777.948	47.676.255.042

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quân lý	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	243.161.833.392	671.028.225.053	49.406.258.629	34.503.484.445	30.863.636	998.130.665.155
Mua mới	-	-	-	3.205.608.728	-	3.205.608.728
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.531.789.091	114.335.477.928	-	-	-	115.867.267.019
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	1.592.288.404	-	-	-	-	1.592.288.404
Thanh lý	-	-	(8.060.957.581)	-	-	(8.060.957.581)
Số cuối năm	246.285.910.887	785.363.702.981	41.345.301.048	37.709.093.173	30.863.636	1.110.734.871.725
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	12.215.368.490	84.066.854.185	23.017.531.314	28.128.509.281	30.863.636	147.459.126.906
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(110.669.424.300)	(397.600.804.644)	(39.547.582.253)	(29.335.689.136)	(30.863.636)	(577.184.363.969)
Khấu hao	(13.402.850.700)	(73.234.783.500)	(3.854.088.061)	(3.664.440.482)	-	(94.156.162.743)
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	(608.814.383)	-	-	-	-	(608.814.383)
Thanh lý	-	-	8.003.988.194	-	-	8.003.988.194
Số cuối năm	(124.681.089.383)	(470.835.588.144)	(35.397.682.120)	(33.000.129.618)	(30.863.636)	(663.945.352.901)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	132.492.409.092	273.427.420.409	9.858.676.376	5.167.795.309	-	420.946.301.186
Số cuối năm	121.604.821.504	314.528.114.837	5.947.618.928	4.708.963.555	-	446.789.518.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

*Thiết bị, dụng cụ
quản lý*

Nguyên giá

Số đầu năm và cuối năm 2.663.034.106

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm (89.011.003)

Hao mòn (532.606.821)

Số cuối năm (621.617.824)

Giá trị còn lại

Số đầu năm 2.574.023.103

Số cuối năm 2.041.416.282

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Phần mềm

Tổng cộng

Nguyên giá:

Số đầu năm 94.881.924.366 35.421.213.502 130.303.137.868

Mua mới - 1.550.246.000 1.550.246.000

Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành - 11.455.000.000 11.455.000.000

Số cuối năm 94.881.924.366 48.426.459.502 143.308.383.868

Trong đó:

Đã hao mòn hết - 12.730.580.900 12.730.580.900

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (7.901.960.384) (14.773.605.179) (22.675.565.563)

Hao mòn (611.073.710) (8.812.279.160) (9.423.352.870)

Số cuối năm (8.513.034.094) (23.585.884.339) (32.098.918.433)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 86.979.963.982 20.647.608.323 107.627.572.305

Số cuối năm 86.368.890.272 24.840.575.163 111.209.465.435

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	46.163.094.632	18.620.363.909	64.783.458.541
Phân loại lại qua tài sản cố định hữu hình	(1.592.288.404)	-	(1.592.288.404)
Số cuối năm	44.570.806.228	18.620.363.909	63.191.170.137
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(17.982.715.145)	(6.059.930.540)	(24.042.645.685)
Khấu hao	(1.431.724.316)	(744.851.044)	(2.176.575.360)
Phân loại lại qua tài sản cố định hữu hình	608.814.383	-	608.814.383
Số cuối năm	(18.805.625.078)	(6.804.781.584)	(25.610.406.662)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	28.180.379.487	12.560.433.369	40.740.812.856
Số cuối năm	25.765.181.150	11.815.582.325	37.580.763.475

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí mua bất động sản	22.943.470.293	-
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	11.059.023.200	5.727.500.000
Hệ thống năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái	9.189.786.040	17.159.834.880
Khác	4.678.236.568	1.471.789.091
TỔNG CỘNG	47.870.516.101	24.359.123.971

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
		% 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 Kinh doanh bất động sản, xây dựng Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	42,36	6.800.907.006	42,36	30.555.801.717	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")		31,00	2.474.699.397	31,00	2.541.482.271	
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")		36,00	140.152.903	36,00	141.278.492	
TỔNG CỘNG			9.415.759.306		33.238.562.480	

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

Giá trị đầu tư	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	Tổng cộng
Số đầu năm và số 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	(129.044.198.283)	(17.858.721.508)	(248.517.729)	(147.151.437.520)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong năm	(23.754.894.711)	(1.125.589)	(66.782.874)	(23.822.803.174)
Số cuối năm	(152.799.092.994)	(17.859.847.097)	(315.300.603)	(170.974.240.694)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	30.555.801.717	141.278.492	2.541.482.271	33.238.562.480
Số cuối năm	6.800.907.006	140.152.903	2.474.699.397	9.415.759.306

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)		VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons		321.078.444.606		315.519.064.976	
Các nhà cung cấp khác		4.738.452.799.437		2.945.472.455.349	
TỔNG CỘNG		5.059.531.244.043		3.260.991.520.325	

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)		VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura		219.725.212.868		-	
Công Ty TNHH LEGO Manufacturing Việt Nam		200.301.039.430		-	
Các khách hàng khác		1.622.340.651.047		1.412.909.898.025	
TỔNG CỘNG		2.042.366.903.345		1.412.909.898.025	

Trong đó:

Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	33.625.593.980	-
---	----------------	---

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Số đã cân trừ	Số đã nộp trong năm	VND Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	332.795.834.878	1.430.931.908.053	(1.226.476.604.359)	-	537.251.138.572
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.509.710.974	(35.286.052.484)	-	35.242.119.338	6.465.777.828
TỔNG CỘNG	339.305.545.852	1.395.645.855.569	(1.226.476.604.359)	35.242.119.338	543.716.916.400
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	-	1.344.863.968.644	(1.226.476.604.359)	(118.387.364.285)	-
Thuế thu nhập cá nhân	9.773.570.234	65.065.423.267	(4.137.980.794)	(62.700.929.711)	8.000.082.996
Khác	-	66.822.213	-	(66.822.213)	-
TỔNG CỘNG	9.773.570.234	1.409.996.214.124	(1.230.614.585.153)	(181.155.116.209)	8.000.082.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.065.045.033.164	1.733.880.558.512
Trích trước chi phí lương, thưởng	58.734.933.294	20.927.415.086
Trích trước lãi vay	23.398.254.645	-
Khác	3.912.028.325	13.164.491.764
TỔNG CỘNG	2.151.090.249.428	1.767.972.465.362

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ hoạt động xây dựng	80.964.256.333	36.219.187.348
Từ hoạt động cho thuê thiết bị	6.624.666.916	-
Từ hoạt động cho thuê văn phòng	2.315.262.720	1.773.024.967
TỔNG CỘNG	89.904.185.969	37.992.212.315

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	6.222.683.455	5.495.188.597
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Phải trả khác	7.297.559.195	7.286.507.546
TỔNG CỘNG	14.054.584.625	13.316.038.118
Trong đó:		
Phải trả khác Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	30.019.875	132.998.400

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	229.002.538.406	214.059.538.033
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	145.874.708.042	136.797.490.615
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	83.127.830.364	77.262.047.418
Dài hạn	2.411.669.634	2.543.770.801
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.411.669.634	2.543.770.801
TỔNG CỘNG	231.414.208.040	216.603.308.834

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
VND						
Ngắn hạn	1.724.213.630	1.712.392.752.130	(1.165.900.295.701)	4.860.000.000	-	553.076.670.059
Vay ngân hàng	-	1.712.392.752.130	(1.165.083.377.487)	-	-	547.309.374.643
Vay ngân hàng dài hạn	-	-	-	-	-	-
đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Thuế tài chính	1.724.213.630	-	(816.918.214)	4.860.000.000	-	4.860.000.000
				-	-	907.295.416
Dài hạn	-	529.510.428.705	(2.629.000.000)	(4.860.000.000)	2.091.666.656	524.113.095.361
Vay ngân hàng	-	35.785.428.705	(2.629.000.000)	(4.860.000.000)	-	28.296.428.705
Trái phiếu dài hạn	-	493.725.000.000	-	-	2.091.666.656	495.816.666.656
TỔNG CỘNG	1.724.213.630	2.241.903.180.835	(1.168.529.295.701)	-	2.091.666.656	1.077.189.765.420

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay
VND			
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	188.932.193.663	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
Ngân Hàng HSBC Việt Nam	163.402.855.908	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 4 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	194.974.325.072	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG	547.309.374.643		

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn cuối cùng	Mục đích vay	VND
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	26.886.000.000	Tháng 5 năm 2030	Thi công hệ thống năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái nhà máy	
Ngân hàng TNHH Indovina	6.270.428.705	Tháng 1 năm 2028 đến tháng 6 năm 2028	Thi công hệ thống năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái nhà máy	
TỔNG CỘNG	33.156.428.705			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.860.000.000			
Vay dài hạn	28.296.428.705			

24.3 Trái phiếu dài hạn

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	500.000.000.000	Tháng 1 năm 2025	Cố định 9,5%/năm	Bổ sung vốn kinh doanh và/hoặc tăng quy mô vốn hoạt động	Tin chấp	
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.275.000.000)					
Chi phí phát hành đã phân bổ trong năm	2.091.666.656					
TỔNG CỘNG	495.816.666.656					
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-					
Trái phiếu dài hạn	495.816.666.656					

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021							
Số đầu năm	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(519.526.282.648)	4.667.193.310.873	365.227.529.131	54.234.743.300	8.398.669.476.041
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	510.000.000	510.000.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(101.870.098.435)	-	-	-	(101.870.098.435)
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	24.007.379.559	103.448.649	24.110.828.208
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(73.859.473.000)	-	(73.859.473.000)
Số cuối năm	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	315.375.435.690	54.848.191.949	8.247.560.732.814
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022							
Số đầu năm	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	315.375.435.690	54.848.191.949	8.247.560.732.814
Giảm vốn (*)	(4.242.000.000)	(19.519.726.000)	23.761.726.000	-	-	-	-
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(54.390.308.980)	(54.390.308.980)
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	20.712.200.279	79.633.132	20.791.833.411
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	4.667.193.310.873	336.087.635.969	537.516.101	8.213.962.257.245

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 07/2022/NQ-ĐHCD ngày 25 tháng 4 năm 2022, Tập đoàn thực hiện giảm vốn điều lệ do hủy cổ phiếu quỹ từ nguồn mua lại cổ phiếu của người lao động đã thôi việc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	792.550.000.000	792.550.000.000
Giảm vốn	(4.242.000.000)	-
Số cuối năm	<u>788.308.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	73.859.473.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	-

25.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	78.830.800	79.255.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	78.830.800	79.255.000
Cổ phiếu phổ thông	78.830.800	79.255.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(4.971.327)	(5.395.527)
Cổ phiếu phổ thông	(4.971.327)	(5.395.527)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.859.473	73.859.473
Cổ phiếu phổ thông	73.859.473	73.859.473

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.712.200.279	24.007.379.559
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	73.859.473	74.221.289
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	280	323

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.224.742.465.342	2.909.797.998.113	14.518.956.506.505	9.053.518.565.534
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	2.814.501.043	-	10.060.024.944	1.383.753.876
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	2.743.988.757	1.451.130.618	9.610.732.705	8.636.086.066
Doanh thu khác	-	6.997.590.178	60.843.182	14.377.001.897
TỔNG CỘNG	6.230.300.955.142	2.918.246.718.909	14.538.688.107.336	9.077.915.407.373
Giảm giá hàng bán	-	-	(1.739.604.226)	-
DOANH THU THUẦN	6.230.300.955.142	2.918.246.718.909	14.536.948.503.110	9.077.915.407.373

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Lãi tiền gửi ngân hàng, đầu tư trái phiếu, cho vay	55.667.027.528	31.808.998.301	253.701.455.427	153.277.574.459
Lãi thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4.2)	-	-	70.648.684.469	-
Lãi chậm trả	12.484.042.548	38.454.082.383	47.528.426.557	73.416.222.465
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	966.720.000	7.157.777.204	3.865.729.315	14.455.224.039
Cổ tức được chia	-	6.804.000.000	2.268.000.000	6.804.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	432.061.853	-	737.284.772	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	-	223.309.267
Lãi từ đầu tư khác	15.325.154	-	15.325.154	28.884.931.507
Doanh thu tài chính khác	449.057.403	-	2.192.273.190	-
TỔNG CỘNG	70.014.234.486	84.224.857.888	380.957.178.884	277.061.261.737

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Giá vốn hoạt động xây dựng	6.055.522.507.114	2.920.501.361.003	14.041.488.796.611	8.791.964.648.071
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	1.442.801.509	763.309.087	5.215.663.635	4.731.385.731
Giá vốn cho thuê thiết bị	1.436.505.071	-	3.509.925.872	1.182.974.542
Giá vốn khác	-	-	-	4.838.833.491
TỔNG CỘNG	6.058.401.813.694	2.921.264.670.090	14.050.214.386.118	8.802.717.841.835

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Chi phí lãi vay	24.600.118.487	119.634.264	79.172.332.132	1.110.696.092
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	24.058.273.958	-	60.723.329.668	-
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	9.544.793.849	9.110.078.294	18.287.219.172	11.241.712.675
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	93.628.036	-	567.079.417
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	198.901.986	7.074.894	208.706.851	8.624.894
Chi phí tài chính khác	1.004.167.493	-	4.254.226.648	-
TỔNG CỘNG	59.406.255.773	9.330.415.488	162.645.814.471	12.928.113.078

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Chi phí dự phòng	88.615.371.340	111.686.185.582	387.985.294.485	166.828.213.175
Chi phí nhân viên	41.833.425.626	45.963.271.036	215.047.429.659	240.143.418.140
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	36.296.107.017	13.662.552.245	82.613.788.012	67.928.213.100
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.123.980.763	6.217.329.737	24.660.212.444	26.158.416.389
Chi phí khác	9.717.111.269	6.185.435.950	24.451.416.759	15.239.775.140
TỔNG CỘNG	182.585.996.015	183.714.774.550	734.758.141.359	516.298.035.944

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Thu nhập khác	27.988.574.004	42.592.700.877	93.606.362.978	57.633.325.799
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	13.336.992.257	26.806.608.881	42.106.988.241	28.091.422.921
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	12.694.190.232	7.488.400.033	41.638.131.518	25.762.123.878
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	6.676.989.342	1.898.484.258	1.555.489.998
Khác	1.957.391.515	1.620.702.621	7.962.758.961	2.224.289.002
Chi phí khác	6.256.298.938	(1.175.031.667)	(5.245.345.971)	(12.197.014.453)
LỢI NHUẬN KHÁC	34.244.872.942	41.417.669.210	88.361.017.007	45.436.311.346

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(26.244.158.054)	(7.874.439.100)	35.325.754.807	43.392.441.773
Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN kỳ này	(26.244.158.054)	(7.960.212.162)	35.232.626.884	43.208.297.136
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	-	85.773.062	93.127.923	184.144.637
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34.161.421.320	(7.473.606.651)	(21.292.034.339)	(29.349.322.314)
TỔNG CỘNG	7.917.263.266	(15.348.045.751)	14.033.720.468	14.043.119.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

			VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.784.560.146	(78.649.775.248)	34.825.553.879	38.153.947.667
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	5.356.912.029	(15.729.955.050)	6.965.110.776	7.630.789.533
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Lỗ từ công ty liên kết	1.476.287.389	1.645.832.225	4.764.560.635	6.063.008.386
Chi phí không được trừ	1.160.420.579	753.160.122	5.171.590.337	599.696.739
Thu nhập từ cổ tức	(193.344.000)	(1.397.373.000)	(1.138.744.000)	(1.397.373.000)
Lỗ/(lợi nhuận) chưa thực hiện	116.987.269	(705.483.110)	(1.821.925.203)	962.853.164
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	85.773.062	93.127.923	184.144.637
Chi phí thuế TNDN	7.917.263.266	(15.348.045.751)	14.033.720.468	14.043.119.459

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm 2022</i>	<i>Năm 2021</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	69.325.691.902	56.346.631.822	12.979.060.081	1.252.033.828
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	29.174.941.607	27.359.498.123	1.815.443.484	27.359.498.123
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	14.355.518.634	5.853.393.635	8.502.124.999	(145.261.938)
Lợi nhuận chưa thực hiện	363.188.791	2.179.795.118	(1.816.606.327)	987.368.698
Dự phòng trợ cấp thôi việc	465.330.527	444.638.160	20.692.367	(165.163.385)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(154.634.398)	4.342.321	(158.976.719)	11.143.442
Dự phòng đầu tư	(76.576.360)	(26.872.814)	(49.703.546)	49.703.546
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư	(48.729.095.491)	(48.729.095.492)	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	64.724.365.212	43.432.330.873		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			21.292.034.339	29.349.322.314

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm 2022</i>	<i>Năm 2021</i>	<i>VND</i>
Kusto Group Pte.Ltd Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona Công ty Cổ phần Fiingroup	Bên liên quan Bên liên quan Bên liên quan	Cho thuê văn phòng Doanh thu xây dựng Chi phí dịch vụ tra cứu	146.640.148 152.905.169.176 314.488.807	537.439.365 - -	
Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> Kusto Group Pte. Ltd. Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan Bên liên quan	Cho thuê văn phòng Dịch vụ xây dựng	48.193.570 47.250.066.736	- -	
			47.298.260.306	-	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> Thành viên Hội Đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	Bên liên quan	Tạm ứng thù lao	-	720.000.000	
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i> Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	33.625.593.980	-	
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i> Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Ký quỹ	30.019.875	132.998.400	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

33. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có các khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Tập đoàn		Vốn thực góp	Phần vốn cam kết còn phải góp
		Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
Công ty TNHH Coteccons					
Nest	1.000.000.000	1.000.000.000	100,00%	-	1.000.000.000
Công ty TNHH HED1	2.000.000.000	2.000.000.000	100,00%	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Sân Chơi Mới	2.000.000.000	2.000.000.000	100,00%	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	5.000.000.000	5.000.000.000		-	5.000.000.000

34. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU ĐẦU NĂM

Tập đoàn đã thực hiện phân loại lại các khoản mục phải thu phải trả phù hợp với tình hình thực tế. Ảnh hưởng của các điều chỉnh do phân loại lại được trình bày sau đây:

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Tài sản ngắn hạn			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.158.963.082.556	997.058.946.310	8.156.022.028.866
Trả trước cho người bán ngắn hạn	151.909.258.810	127.824.820.072	279.734.078.882
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	13.924.612.376.531	1.124.883.766.382	15.049.496.142.913
Nợ ngắn hạn			
Phải trả người bán ngắn hạn	3.133.166.700.253	127.824.820.072	3.260.991.520.325
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	415.850.951.715	997.058.946.310	1.412.909.898.025
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	13.924.612.376.531	1.124.883.766.382	15.049.496.142.913

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2022

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.867.296.880	(63.301.729.497)	82.169.026.377	129,81%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2022 tăng 129,81% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.230.300.955.142	2.918.246.718.909	3.312.054.236.233	113,49%
Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	171.899.141.448	(3.017.951.181)	174.917.092.629	5795,89%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 3.312 tỷ đồng tương đương với tăng 113,49% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, chính sách trích lập dự phòng đối với các dự án rủi ro mà Ban lãnh đạo đã chủ động thực hiện từ năm trước, đã làm giảm nhẹ được tác động của các biến động về chi phí nhân công, nguyên vật liệu xây dựng và các yếu tố vĩ mô trong kỳ.

Chính vì vậy, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 174 tỷ đồng, và biên lãi gộp Quý 4 năm 2022 tăng từ -0,10% lên 2,76% so với cùng kỳ năm trước.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào 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.


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023