

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo 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 - 49

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	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Tống Văn Nga	Thành viên độc lập	
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên độc lập	
Ông Trịnh Ngọc Hiến	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022

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	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Minh Nhật	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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	bổ nhiệm ngày 5 tháng 8 năm 2022
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chris Senekki	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2022

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 31 tháng 12 năm 2022 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 31 tháng 12 năm 2022.

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 31 tháng 12 năm 2022, 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:



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11658650/66768396-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 28 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

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 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2023-004-1



Phạm Xuân Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán:
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

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 phân loại lại – Thuyết minh số 36)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		17.465.000.719.039	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		1.778.375.679.012	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	1.590.168.040.593	2.400.688.059.709
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.235.427.047.962	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	7.3	-	22.374.832.253
135	4. Phải thu cho vay ngắn hạn	8	432.045.000.000	572.630.724.866
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	329.101.846.816	179.973.331.904
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 9	(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		548.901.073.274	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		537.251.138.572	332.795.834.878
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	3.914.309.312	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 phân loại lại – Thuyết minh số 36)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.502.071.227.628	1.173.552.857.857
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		403.407.794.753	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	403.407.794.753	-
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		24.927.045.808	185.212.476.743
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		-	160.853.352.772
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	24.927.045.808	24.359.123.971
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		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 vào đơn vị khác	17.2	301.605.477.459	301.605.477.459
260	VI. Tài sản dài hạn khác		165.093.986.286	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 hoãn lại	33.3	67.275.833.728	43.432.330.873
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.967.071.946.667	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 phân loại lại – Thuyết minh số 36)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.753.109.689.422	6.801.935.410.099
310	I. Nợ ngắn hạn		10.226.584.924.427	6.799.391.639.298
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	5.188.557.548.080	3.260.991.520.325
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.120.832.619.308	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	2.022.063.945.391	1.767.972.465.362
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	11.438.470.006	37.992.212.315
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	16.326.874.279	13.316.038.118
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	553.076.670.059	1.724.213.630
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	229.002.538.406	214.059.538.033
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	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	23	524.113.095.361	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	24	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	26.1	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 đến cuối năm trước		315.375.435.690	291.368.056.131
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		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		18.967.071.946.667	15.049.496.142.913


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	14.538.688.107.336	9.077.915.407.373
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(1.739.604.226)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	14.536.948.503.110	9.077.915.407.373
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(14.050.214.386.118)	(8.802.717.841.835)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		486.734.116.992	275.197.565.538
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	380.957.178.884	277.061.261.737
22	7. Chi phí tài chính	29	(162.645.814.471)	(12.928.113.078)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(79.172.332.132)	(1.110.696.092)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	17.1	(23.822.803.174)	(30.315.041.932)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(734.758.141.359)	(516.298.035.944)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(53.535.463.128)	(7.282.363.679)
31	11. Thu nhập khác	31	93.606.362.978	57.633.325.799
32	12. Chi phí khác	31	(5.245.345.971)	(12.197.014.453)
40	13. Lợi nhuận khác	31	88.361.017.007	45.436.311.346
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		34.825.553.879	38.153.947.667
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(37.877.223.323)	(43.392.441.773)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	23.843.502.855	29.349.322.314
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		20.791.833.411	24.110.828.208
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		20.712.200.279	24.007.379.559
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26.1	79.633.132	103.448.649
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.5	280	323
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.5	280	323


 Trần Thị Thanh Vân
 Người lập


 Cao Thị Mai Lê
 Kế toán trưởng


 Võ Hoàng Lâm
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 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 nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	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 các hoạt động đầu tư		(352.020.655.076)	(202.960.109.336)
06	Chi phí lãi vay	29	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		(3.284.746.857.498)	377.588.270.546
10	Tăng hàng tồn kho		(1.188.081.918.932)	(198.460.170.744)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		2.860.222.215.403	(59.823.196.622)
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		(55.907.191.184)	(1.077.516.568)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(35.242.119.338)	(102.377.352.159)
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh	19	(4.189.696.984)	(33.262.270.859)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.627.091.448.218)	421.164.676.324
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(194.756.167.542)	(47.079.581.566)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		1.955.453.645	-
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền chi cho vay		(4.539.662.512.363)	(4.621.017.674.092)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		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 tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		316.509.960.605	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 nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		-	(177.971.842.084)
33	Tiền thu từ đi vay		2.241.903.180.835	554.766.617.658
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.167.712.377.487)	(554.766.617.658)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(816.918.214)	(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		1.073.373.885.134	(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 hối đoái 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


Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm 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 31 tháng 12 năm 2022 là 2.263 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.769 người).

Cơ cấu tổ chức

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

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, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Unicons.

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, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Covestcons.

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, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact.

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty 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, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại Solaresco-1.

Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")

CTD Nest 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 0317508201 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 6 tháng 10 năm 2022.

CTD Nest 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 CTD Nest là môi giới và kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại CTD Nest.

Công ty TNHH HED1 ("HED1")

HED1 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 0317515248 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 12 tháng 10 năm 2022.

HED1 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 HED1 là cung cấp các dịch vụ liên quan đến sức khỏe.

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

Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")

SCM 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 0317587852 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 2 tháng 12 năm 2022.

SCM 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 SCM là tổ chức hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại SCM.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 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 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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 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 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 thống nhất.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 năm. 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.

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:

- 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.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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.

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

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

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

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

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 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 năm 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.

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

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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 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 Các khoản đầu tư

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 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. 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 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 căn 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.

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 góp vốn

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

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc 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 hợp nhất 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 46 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

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) do 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 giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

Nếu 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.

3.16 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; và
- ▶ 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.

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

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

3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 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, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế 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.

3.20 *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.

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

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

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

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 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

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

3.21 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

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 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.

3.23 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 cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG

4.1 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại 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 VND. Số tiền lãi 70.648.684.469 VND 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 27.2*). Theo đó, Phú Nhuận 168 không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

4.2 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, Công ty TNHH Covestcons thông qua việc tăng vốn góp vào FutureImpact từ 4.490.000.000 VND lên 14.590.000.000 VND 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.

4.3 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, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào Solaresco-1 từ 2.900.000.000 VND lên 15.000.000.000 VND. Vào ngày 13 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này.

4.4 Thành lập Công ty TNHH Coteccons Nest ("Coteccons Nest")

Vào ngày 6 tháng 10 năm 2022, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKDN số 0317508201 do Sở KH và ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Coteccons Nest với vốn điều lệ 1.000.000.000 VND theo Quyết định thành lập công ty con số 003/2022/QĐ-CSH của Tập đoàn. Vào ngày 6 tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc góp vốn vào HED1.

4.5 Thành lập Công ty TNHH HED1 ("HED1")

Vào ngày 12 tháng 10 năm 2022, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKDN số 0317508201 do Sở KH và ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho HED1 với vốn điều lệ 2.000.000.000 VND theo Quyết định thành lập công ty con số 003/2022/QĐ-CSH của Tập đoàn. Vào ngày 6 tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc góp vốn vào HED1.

4.6 Thành lập Công ty TNHH Sân chơi mới ("SCM")

Vào ngày 2 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKDN số 0317587852 do Sở KH và ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho SCM với vốn điều lệ 2.000.000.000 đồng theo Quyết định thành lập công ty con ngày 1 tháng 10 năm 2022. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã thực góp 1.000.000.000 VND vào SCM.

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

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 6%/năm.

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

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	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 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.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.023.523.906.849	1.666.400.000.000
Trái phiếu	566.644.133.744	734.288.059.709
TỔNG CỘNG	1.590.168.040.593	2.400.688.059.709

(*) 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 4,9% đến 10,5%/năm.

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

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 của khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Đã phân loại lại – Thuyết minh số 36)
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	975.424.136.915	965.603.671.263
Các khách hàng khác	<u>9.951.214.886.299</u>	<u>7.190.418.357.603</u>
TỔNG CỘNG	10.926.639.023.214	8.156.022.028.866
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(995.816.570.878)</u>	<u>(625.831.276.393)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	9.930.822.452.336	7.530.190.752.473
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	9.883.524.192.030	7.530.190.752.473
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 34)</i>	47.298.260.306	-

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	625.831.276.393	459.003.063.218
Trích lập dự phòng trích lập trong năm	454.277.144.153	197.895.605.500
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(84.291.849.668)</u>	<u>(31.067.392.325)</u>
Số cuối năm	<u>995.816.570.878</u>	<u>625.831.276.393</u>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Đã phân loại lại – Thuyết minh số 36)
Các nhà cung cấp khác	<u>596.908.711.504</u>	<u>279.734.078.882</u>

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dự án Khách sạn năm sao Hạ Long	<u>-</u>	<u>22.374.832.253</u>

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG (tiếp theo)

7.4 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	241.829.019.062	241.829.019.061	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-	
3	Các khách hàng khác	716.958.953.735	390.206.758.845	326.752.194.890	525.805.650.091	262.050.483.421	263.755.166.670	
	TỔNG CỘNG	1.322.568.765.768	995.816.570.878	326.752.194.890	1.131.415.462.124	625.831.276.393	505.584.185.731	

8. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát (*)	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
Khác	21.045.000.000	52.630.724.866
TỔNG CỘNG	432.045.000.000	572.630.724.866

(*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát ("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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn và Quốc Lộc Phát đang trong quá trình gia hạn hợp đồng này.

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD") (*)	144.117.647.059	-
Tiền lãi phải thu	105.051.498.234	118.265.169.315
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	37.689.054.486	23.552.710.748
Ký quỹ, ký cược	34.677.832.554	34.322.676.119
Phải thu từ bên liên quan (TM số 34)	-	720.000.000
Khác	7.565.814.483	3.112.775.722
TỔNG CỘNG	329.101.846.816	179.973.331.904
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(53.450.962.694)	(35.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	275.650.884.122	144.522.369.210
Dài hạn		
HĐHTKD (*)	380.464.324.460	-
Khác	22.943.470.293	-
TỔNG CỘNG	403.407.794.753	-

(*) 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%.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh 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 chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinfast	141.863.300.878	-
Các công trình xây dựng khác	2.743.890.962.407	1.720.321.023.327
TOTAL	2.885.754.263.285	1.720.321.023.327

(**) 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.

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	28.205.610.518	29.993.277.865
Dự phòng trích lập trong năm	47.847.738.436	13.858.368.314
Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(5.337.113.442)</u>	<u>(15.646.035.661)</u>
Số cuối năm	<u>70.716.235.512</u>	<u>28.205.610.518</u>

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 hoạt động 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 hoạt động xây dựng	<u>69.979.098.003</u>	<u>9.228.690.490</u>
TỔNG CỘNG	<u>105.553.777.948</u>	<u>47.676.255.042</u>

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
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	1.592.288.404	-	-	-	-	1.592.288.404
Thanh lý	-	-	(8.060.957.581)	-	-	(8.060.957.581)
Số cuối năm	<u>246.285.910.887</u>	<u>785.363.702.981</u>	<u>41.345.301.048</u>	<u>37.709.093.173</u>	<u>30.863.636</u>	<u>1.110.734.871.725</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>12.215.368.490</i>	<i>84.066.854.185</i>	<i>23.017.531.314</i>	<i>28.128.509.281</i>	<i>30.863.636</i>	<i>147.459.126.906</i>
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 trong năm	(13.402.850.700)	(73.234.783.500)	(3.854.088.061)	(3.664.440.482)	-	(94.156.162.743)
Phân loại lại	(608.814.383)	-	-	-	-	(608.814.383)
Thanh lý	-	-	8.003.988.194	-	-	8.003.988.194
Số cuối năm	<u>(124.681.089.383)</u>	<u>(470.835.588.144)</u>	<u>(35.397.682.120)</u>	<u>(33.000.129.618)</u>	<u>(30.863.636)</u>	<u>(663.945.352.901)</u>
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	<u>132.492.409.092</u>	<u>273.427.420.409</u>	<u>9.858.676.376</u>	<u>5.167.795.309</u>	<u>-</u>	<u>420.946.301.186</u>
Số cuối năm	<u>121.604.821.504</u>	<u>314.528.114.837</u>	<u>5.947.618.928</u>	<u>4.708.963.555</u>	<u>-</u>	<u>446.789.518.824</u>

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	<i>VND</i>
	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>2.663.034.106</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(89.011.003)
Khấu hao trong năm	<u>(532.606.821)</u>
Số cuối năm	<u>(621.617.824)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>2.574.023.103</u>
Số cuối năm	<u>2.041.416.282</u>

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
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
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	-	<u>11.455.000.000</u>	<u>11.455.000.000</u>
Số cuối năm	<u>94.881.924.366</u>	<u>48.426.459.502</u>	<u>143.308.383.868</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	<u>12.730.580.900</u>	<u>12.730.580.900</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(7.901.960.384)	(14.773.605.179)	(22.675.565.563)
Hao mòn trong năm	<u>(611.073.710)</u>	<u>(8.812.279.160)</u>	<u>(9.423.352.870)</u>
Số cuối năm	<u>(8.513.034.094)</u>	<u>(23.585.884.339)</u>	<u>(32.098.918.433)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>86.979.963.982</u>	<u>20.647.608.323</u>	<u>107.627.572.305</u>
Số cuối năm	<u>86.368.890.272</u>	<u>24.840.575.163</u>	<u>111.209.465.435</u>

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	46.163.094.632	18.620.363.909	64.783.458.541
Phân loại lại	<u>(1.592.288.404)</u>	<u>-</u>	<u>(1.592.288.404)</u>
Số cuối năm	<u>44.570.806.228</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>63.191.170.137</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(17.982.715.145)	(6.059.930.540)	(24.042.645.685)
Khấu hao trong năm	(1.431.724.316)	(744.851.044)	(2.176.575.360)
Phân loại lại	<u>608.814.383</u>	<u>-</u>	<u>608.814.383</u>
Số cuối năm	<u>(18.805.625.078)</u>	<u>(6.804.781.584)</u>	<u>(25.610.406.662)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>28.180.379.487</u>	<u>12.560.433.369</u>	<u>40.740.812.856</u>
Số cuối năm	<u>25.765.181.150</u>	<u>11.815.582.325</u>	<u>37.580.763.475</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 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	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	11.059.023.200	5.727.500.000
Hệ thống năng lượng mặt trời	9.189.786.040	17.159.834.880
Khác	<u>4.678.236.568</u>	<u>1.471.789.091</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.927.045.808</u>	<u>24.359.123.971</u>

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

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	
		% 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	6.800.907.006	42,36	30.555.801.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.474.699.397	31,00	2.541.482.271
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	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:

	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm và số cuối năm	<u>159.600.000.000</u>	<u>18.000.000.000</u>	<u>2.790.000.000</u>	<u>180.390.000.000</u>
Phản 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)
Phản lỗ từ các công ty liên kết trong năm	<u>(23.754.894.711)</u>	<u>(1.125.589)</u>	<u>(66.782.874)</u>	<u>(23.822.803.174)</u>
Số cuối năm	<u>(152.799.092.994)</u>	<u>(17.859.847.097)</u>	<u>(315.300.603)</u>	<u>(170.974.240.694)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>30.555.801.717</u>	<u>141.278.492</u>	<u>2.541.482.271</u>	<u>33.238.562.480</u>
Số cuối năm	<u>6.800.907.006</u>	<u>140.152.903</u>	<u>2.474.699.397</u>	<u>9.415.759.306</u>

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

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

17.2 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")	14,30	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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại – Thuyết minh số 36)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	321.078.444.606	315.519.064.976
Các nhà cung cấp khác	4.867.479.103.474	2.945.472.455.349
TỔNG CỘNG	5.188.557.548.080	3.260.991.520.325

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại – Thuyết minh số 36)
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura	219.725.212.868	54.851.651.095
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	200.301.039.430	-
Các bên liên quan (TM số 34)	33.625.593.980	-
Các khách hàng khác	1.667.180.773.030	1.358.058.246.930
TỔNG CỘNG	2.120.832.619.308	1.412.909.898.025

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

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

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Cấn trừ trong năm	Nộp trong năm	Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	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	(37.837.521.000)	-	35.242.119.338	3.914.309.312
TỔNG CỘNG	339.305.545.852	1.393.094.387.053	(1.226.476.604.359)	35.242.119.338	541.165.447.884
Phải nộp					
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
Thuế GTGT	-	1.344.863.968.644	(1.226.476.604.359)	(118.387.364.285)	-
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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.936.018.729.127	1.733.880.558.512
Chi phí lương, thưởng nhân viên	58.734.933.294	20.927.415.086
Chi phí lãi vay	23.398.254.645	-
Khác	3.912.028.325	13.164.491.764
TỔNG CỘNG	2.022.063.945.391	1.767.972.465.362

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	8.939.929.636	1.773.024.967
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	<u>2.498.540.370</u>	<u>36.219.187.348</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.438.470.006</u>	<u>37.992.212.315</u>

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
Các bên liên quan (TM số 34)	30.019.875	132.998.400
Khác	<u>9.539.828.974</u>	<u>7.153.509.146</u>
TỔNG CỘNG	<u>16.326.874.279</u>	<u>13.316.038.118</u>

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	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 ngắn hạn (TM số 23.1)	-	1.712.392.752.130	(1.165.083.377.487)	-	-	547.309.374.643
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 23.2)	-	-	-	4.860.000.000	-	4.860.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 23.4)	1.724.213.630	-	(816.918.214)	-	-	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 (TM số 23.2)	-	35.785.428.705	(2.629.000.000)	(4.860.000.000)	-	28.296.428.705
Trái phiếu phát hành (TM số 23.3)	-	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

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

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

23.1 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 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	194.974.325.072	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	5,89 – 8,84	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn	188.932.193.663	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2023 đến ngày 19 tháng 6 năm 2023	5,80 – 8,10	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	163.402.855.908	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 28 tháng 4 năm 2023	6,00 – 8,20	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>547.309.374.643</u>			

23.2 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 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	26.886.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2030	8,70	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
Ngân hàng TNHH Indovina	6.270.428.705	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2028 đến ngày 2 tháng 6 năm 2028	9,75	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1
TỔNG CỘNG	<u>33.156.428.705</u>			

Trong đó:

Vay dài hạn	28.296.428.705
Vay dài hạn đến hạn trả	4.860.000.000

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

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

23.3 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng	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	<u>495.816.666.656</u>	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 năm là 2.091.666.656 đồng.

Vào ngày 5 tháng 1 năm 2023, Hội đồng Quản trị Tập đoàn phê duyệt Nghị Quyết số 01/2023/NQ-HDQT về việc mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với trái chủ.

23.4 Nợ thuê tài chính

Chi tiết như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	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	<u>972.000.000</u>	<u>64.704.584</u>	<u>907.295.416</u>	<u>1.944.000.000</u>	<u>219.786.370</u>	<u>1.724.213.630</u>	

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

24. 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	<u>231.414.208.040</u>	<u>216.603.308.834</u>

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	80.641.976.321	87.829.498.226
Sử dụng quỹ trong năm	(3.381.773.069)	(7.187.521.905)
Số cuối năm	<u>77.260.203.252</u>	<u>80.641.976.321</u>

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	24.007.379.559	103.448.649	24.110.828.208
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)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(73.859.473.000)	-	(73.859.473.000)
Số cuối năm	<u>792.550.000.000</u>	<u>3.038.990.175.385</u>	<u>(621.396.381.083)</u>	<u>4.667.193.310.873</u>	<u>315.375.435.690</u>	<u>54.848.191.949</u>	<u>8.247.560.732.814</u>
Năm nay							
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 từ hủy cổ phiếu quỹ	(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 trong năm	-	-	-	-	20.712.200.279	79.633.132	20.791.833.411
Số cuối năm	<u>788.308.000.000</u>	<u>3.019.470.449.385</u>	<u>(597.634.655.083)</u>	<u>4.667.193.310.873</u>	<u>336.087.635.969</u>	<u>537.516.101</u>	<u>8.213.962.257.245</u>

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	792.550.000.000	792.550.000.000
Giảm trong năm	(4.242.000.000)	-
Số cuối năm	<u>788.308.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Cổ tức công bố	-	73.859.473.000

26.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	78.830.800	79.255.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.971.327	5.395.527
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.971.327	5.395.527
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.859.473	73.859.473
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	73.859.473	73.859.473

26.4 Cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền	-	73.792.975.850

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 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
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	20.712.200.279	24.007.379.559
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.712.200.279	24.007.379.559
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	73.859.473	74.221.289
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	280	323

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	14.538.688.107.336	9.077.915.407.373
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	14.518.956.506.505	9.053.518.565.534
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	10.060.024.944	1.383.753.876
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	9.610.732.705	8.636.086.066
Doanh thu khác	60.843.182	14.377.001.897
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.739.604.226)	-
Giảm giá hàng bán	(1.739.604.226)	-
Doanh thu thuần	14.536.948.503.110	9.077.915.407.373
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	14.517.216.902.279	9.053.518.565.534
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	10.060.024.944	1.383.753.876
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	9.610.732.705	8.636.086.066
Doanh thu khác	60.843.182	14.377.001.897

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

27. DOANH THU (tiếp theo)

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

(*) Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng trong năm chi tiết như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	13.939.177.096.804	8.346.223.397.273
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	578.039.805.475	707.295.168.261
TỔNG CỘNG	14.517.216.902.279	9.053.518.565.534
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất	55.305.229.193.542	58.092.544.558.882

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay và đầu tư trái phiếu	253.701.455.427	153.277.574.459
Lãi thanh lý công ty con	70.648.684.469	-
Lãi chậm thanh toán	47.528.426.557	73.416.222.465
Lãi đầu tư chứng khoán	3.865.729.315	43.340.155.546
Cổ tức được chia	2.268.000.000	6.804.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	737.284.772	223.309.267
Khác	2.207.598.344	-
TỔNG CỘNG	380.957.178.884	277.061.261.737

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	14.041.488.796.611	8.791.964.648.071
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	5.215.663.635	4.731.385.731
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	3.509.925.872	1.182.974.542
Giá vốn khác	-	4.838.833.491
TỔNG CỘNG	14.050.214.386.118	8.802.717.841.835

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay	79.172.332.132	1.110.696.092
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	60.723.329.668	-
Lỗ từ hoạt động đầu tư chứng khoán	18.287.219.172	11.241.712.675
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	208.706.851	575.704.311
Khác	4.254.226.648	-
TỔNG CỘNG	162.645.814.471	12.928.113.078

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

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng	387.985.294.485	166.828.213.175
Chi phí nhân viên	215.047.429.659	240.143.418.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.613.788.012	67.928.213.100
Khấu hao và hao mòn	24.660.212.444	26.158.416.389
Khác	24.451.416.759	15.239.775.140
TỔNG CỘNG	<u>734.758.141.359</u>	<u>516.298.035.944</u>

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	93.606.362.978	57.633.325.799
Hoàn nhập các chi phí xây dựng công trình đã trích trước	42.106.988.241	28.091.422.921
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	41.638.131.518	25.762.123.878
Phạt vi phạm hợp đồng	4.266.365.142	-
Thanh lý tài sản cố định	1.898.484.258	1.555.489.998
Khác	3.696.393.819	2.224.289.002
Chi phí khác	<u>(5.245.345.971)</u>	<u>(12.197.014.453)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>88.361.017.007</u>	<u>45.436.311.346</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.451.760.312.253	3.010.270.696.022
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4.525.254.032.643	5.103.896.289.775
Chi phí nhân viên	926.289.496.368	842.940.164.875
Chi phí dự phòng	383.511.121.126	292.726.370.736
Chi phí công cụ, dụng cụ	286.342.538.252	163.902.099.397
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)	106.288.697.794	104.510.748.981
Khác	105.526.329.041	45.263.474.739
TỔNG CỘNG	<u>14.784.972.527.477</u>	<u>9.563.509.844.525</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của 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.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.784.095.400	43.208.297.136
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	93.127.923	184.144.637
	<u>37.877.223.323</u>	<u>43.392.441.773</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(23.843.502.855)	(29.349.322.314)
TỔNG CỘNG	<u>14.033.720.468</u>	<u>14.043.119.459</u>

Dưới đây là đối chiếu giữa 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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>34.825.553.879</u>	<u>38.153.947.667</u>
Thuế TNDN theo thuế suất	6.965.110.776	7.630.789.533
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi từ các công ty liên kết	4.764.560.635	6.063.008.386
Chi phí không được trừ	5.171.590.337	599.696.739
Thu nhập từ cổ tức	(1.138.744.000)	(1.397.373.000)
Lỗi chưa thực hiện	(1.821.925.203)	962.853.164
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	93.127.923	184.144.637
Chi phí thuế TNDN	<u>14.033.720.468</u>	<u>14.043.119.459</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được tính toán dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày 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 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo các thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	<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 nay</i>	<i>Năm trước</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 cố rủi ro lớn	29.174.941.608	27.359.498.123	1.815.443.485	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)
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau	2.084.851.862	-	2.084.851.862	-
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	466.616.653	-	466.616.653	-
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	<u>67.275.833.728</u>	<u>43.432.330.873</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>23.843.502.855</u>	<u>29.349.322.314</u>

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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
Công ty Cổ phần Fiingroup ("Fiingroup")	Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT")
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân viên chủ chốt
THE8TH PTE. Ltd.	Cổ đông lớn
Kustocem pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn
Preston Pacific Limited	
VOF Investment Limited	Nhóm cổ đông lớn

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Doanh thu xây dựng	152.905.169.176	-
Fiingroup	Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị	Chi phí dịch vụ tra cứu	314.488.807	-
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	146.640.148	537.439.365

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				
<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>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	47.250.066.736	-
Kusto	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cho thuê văn phòng	48.193.570	-
TỔNG CỘNG			47.298.260.306	-
Phải thu ngắn hạn khác				
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	Nhân viên chủ chốt	Tạm ứng	-	720.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	33.625.593.980	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Kusto	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	30.019.875	132.998.400

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

34. 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 ("HDQT"), Ban kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HDQT	-	200.625.000
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên HDQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	-	267.500.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HDQT	-	267.500.000
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HDQT	600.000.000	500.000.000
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HDQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	700.000.000	-
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 8 năm 2022		
	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	6.254.995.390	5.159.879.940
Ông Karabukaev Ruslan	Tổng Giám đốc CVC từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 6 tháng 2 năm 2023	2.093.354.625	-
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	3.772.261.885	3.306.580.240
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	3.534.032.500	2.730.114.077
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 11 năm 2021	3.816.206.355	1.949.169.068
Ông Christopher Senekki	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 12 tháng 4 năm 2021	8.255.204.000	4.726.999.326
Ông Trần Trí Gia Nguyên	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2021	-	6.393.771.920
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 3 năm 2021 đến 4 tháng 1 năm 2022	1.700.000.000	5.898.978.600
Ông Trần Văn Lâm	Tổng Giám đốc UNC từ ngày 30 tháng 1 năm 2023		
	Phó Tổng Giám đốc UNC đến ngày 30 tháng 1 năm 2023	2.936.800.000	1.660.406.122
Ông Trần Văn Thức	Trưởng BKS từ ngày 26 tháng 4 năm 2021	480.000.000	400.000.000
Ông Luis Fernando Garcia Agraz	Trưởng BKS đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	200.625.000
Ông Nguyễn Minh Nhật	Thành viên BKS đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	-	200.625.000
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên BKS đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	711.232.273	769.135.166
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên BKS từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	1.589.922.030	-
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	56.000.000	-
TỔNG CỘNG		36.500.009.058	34.631.909.459

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

35. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	6.916.502.340	8.167.168.515
Từ 1 đến 5 năm	8.838.619.850	223.608.000
TỔNG CỘNG	15.755.122.190	8.390.776.515


36. TRÌNH BÀY LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG


Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã điều chỉnh lại một số khoản mục sau đây nhằm phản ánh hợp lý hơn bằng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn trong năm trước. Chi tiết như sau:


	VND		
	Số trước phân loại lại	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021			
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
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


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 năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.


 Trần Thị Thanh Vân
 Người lập


 Cao Thị Mai Lê
 Kế toán trưởng


 VG Hoàng Lâm
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023