

Số: 1265/2023/CV-CT.HDQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Nội dung công bố thông tin:

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

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023;
- Báo cáo tài chính riêng Quý 1/2023;
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính so với cùng kỳ.

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

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

Chi tiết như văn bản đính kèm.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

Người đại diện theo pháp luật



BOLAT DUSENOV



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

Quý 1/2023

Tháng 04/2023



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		18.568.408.120.598	17.465.000.719.039
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.984.333.604.251	1.064.440.156.074
111	1. Tiền		742.333.604.251	635.440.156.074
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.242.000.000.000	429.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.239.829.035.975	1.778.375.679.012
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	254.033.945.745	248.930.968.087
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(60.723.329.668)	(60.723.329.668)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.046.518.419.898	1.590.168.040.593
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.316.856.907.816	11.235.427.047.962
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	10.928.062.267.753	10.926.639.023.214
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	695.800.060.866	596.908.711.504
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	432.045.000.000	432.045.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	323.155.732.596	329.101.846.816
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 9	(1.062.206.153.399)	(1.049.267.533.572)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.529.356.657.017	2.837.856.762.717
141	1. Hàng tồn kho		2.598.371.127.158	2.908.572.998.229
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(69.014.470.141)	(70.716.235.512)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		498.031.915.539	548.901.073.274
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.756.391.998	7.735.625.390
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	486.699.989.773	537.251.138.572
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	6.575.533.768	3.914.309.312

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.473.313.149.657	1.502.071.227.628
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		405.857.794.753	403.407.794.753
216	Phải thu dài hạn khác	9	405.857.794.753	403.407.794.753
220	II. Tài sản cố định		535.569.742.186	560.040.400.541
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	424.757.560.614	446.789.518.824
222	Nguyên giá		1.110.793.022.359	1.110.734.871.725
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(686.035.461.745)	(663.945.352.901)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	1.910.088.573	2.041.416.282
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(752.945.533)	(621.617.824)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	108.902.092.999	111.209.465.435
228	Nguyên giá		143.308.383.868	143.308.383.868
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.406.290.869)	(32.098.918.433)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	37.375.008.452	37.580.763.475
231	1. Nguyên giá		63.692.740.985	63.191.170.137
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(26.317.732.533)	(25.610.406.662)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		30.177.783.147	24.927.045.808
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	30.177.783.147	24.927.045.808
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		305.216.955.745	311.021.236.765
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.611.478.286	9.415.759.306
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	301.605.477.459	301.605.477.459
260	VI. Tài sản dài hạn khác		159.115.865.374	165.093.986.286
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	93.018.048.003	97.818.152.558
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	66.097.817.371	67.275.833.728
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.041.721.270.255	18.967.071.946.667

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.805.698.046.801	10.753.109.689.422
310	I. Nợ ngắn hạn		11.304.865.365.138	10.226.584.924.427
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	3.976.134.804.392	5.188.557.548.080
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.801.318.873.672	2.120.832.619.308
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	1.413.896.083	8.000.082.996
314	4. Phải trả người lao động		106.875.995	25.972.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.389.966.901.423	2.022.063.945.391
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	6.330.772.823	11.438.470.006
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.165.522.876.118	16.326.874.279
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	664.570.897.442	553.076.670.059
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	222.659.263.938	229.002.538.406
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		76.840.203.252	77.260.203.252
330	II. Nợ dài hạn		500.832.681.663	526.524.764.995
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	498.421.012.029	524.113.095.361
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	24	2.411.669.634	2.411.669.634
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.236.023.223.454	8.213.962.257.245
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	8.236.023.223.454	8.213.962.257.245
411	1. Vốn cổ phần		788.308.000.000	788.308.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		788.308.000.000	788.308.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.019.470.449.385	3.019.470.449.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(597.634.655.083)	(597.634.655.083)
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		358.178.746.437	336.087.635.969
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		336.087.635.969	315.375.435.690
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		22.091.110.468	20.712.200.279
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		507.371.842	537.516.101
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.041.721.270.255	18.967.071.946.667


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc




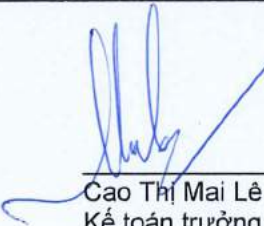
Ngày 24 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.129.647.408.956	1.912.515.365.227
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(3.074.047.619.031)	(1.845.882.873.876)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55.599.789.925	66.632.491.351
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	84.526.213.279	75.559.833.076
22	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	28	(31.800.886.843) (24.801.387.791)	(11.870.506.552) (10.933.617.733)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	17.1	(5.804.281.020)	(5.224.369.800)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(72.415.714.182)	(88.581.221.945)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.105.121.159	36.516.226.130
31	9. Thu nhập khác	30	599.014.597	2.594.302.512
32	10. Chi phí khác	30	(1.353.414.994)	(261.823.452)
40	11. Lợi nhuận khác	30	(754.400.397)	2.332.479.060
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.350.720.762	38.848.705.190
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(6.111.738.196)	2.567.704.374
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(1.178.016.357)	(12.144.266.340)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.060.966.209	29.272.143.224
61	16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		22.091.110.468	29.228.621.045
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25.1	(30.144.259)	43.522.179
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	299	396


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc



Ngày 24 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.350.720.762	38.848.705.190
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13 14,15	25.666.016.678	25.891.368.449
03	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		6.863.859.423	(4.330.811.761)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		47.392.865	55.792.674
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(78.165.274.255)	(71.756.640.919)
06	Chi phí lãi vay	28	24.801.387.791	10.933.617.733
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.564.103.264	(357.968.634)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(41.065.913.753)	34.460.690.027
10	Giảm hàng tồn kho		310.201.871.071	53.515.327.321
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.006.370.837.110	(411.494.863.927)
12	Giảm chi phí trả trước		7.779.337.947	6.633.931.777
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(5.102.977.658)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(37.870.219.605)	(716.853.167)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(8.772.962.652)	(4.507.354.972)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(655.563.000)	(2.729.899.069)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.239.448.512.724	(325.196.990.644)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(24.539.218.884)	(75.582.942.753)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		168.181.815	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(890.899.058.605)	(2.244.517.765.212)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		434.548.679.300	1.568.022.000.048
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		75.864.306.450	89.571.649.711
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(404.857.109.924)	(662.507.058.206)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		394.795.503.160	681.628.662.819
34	Tiền trả nợ gốc vay		(309.516.275.777)	(50.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		85.279.227.383	631.628.662.819
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		919.870.630.183	(356.075.386.031)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.064.440.156.074	884.710.498.842
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		22.817.994	(5.573.630)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.984.333.604.251	528.629.539.181


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 4 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 2.144 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.263 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 3 năm 2023, 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 3 năm 2023, 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 2022 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 3 năm 2023, 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 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

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

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, 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 3 năm 2023, 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 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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 3 năm 2023, 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 3 năm 2023, 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 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc ngày 30 tháng 6.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một 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.

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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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 khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

3.8 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 năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.10 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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.

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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 hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

4.1 Thay đổi năm tài chính

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển đổi năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12 thành từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc ngày 30 tháng 6.

Theo đó, năm tài chính đầu tiên là 6 tháng từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền gửi ngân hàng	742.333.604.251	635.440.156.074
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	1.242.000.000.000	429.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.984.333.604.251	1.064.440.156.074

(*) 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 từ 6%/năm.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			VND
	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	42.180.000.000	(7.338.412.944)	49.518.412.944	39.900.000.000	(9.618.412.944)	
Cổ phiếu (*)							
Công ty Cổ phần FPT	31.158.471.002	31.268.230.000	-	28.398.070.800	27.684.000.000	(714.070.800)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thẻ giới Di động	23.765.918.400	13.878.000.000	(9.887.918.400)	25.746.411.600	16.731.000.000	(9.015.411.600)	
Các công ty khác	149.591.143.399	105.984.386.077	(43.496.998.324)	145.268.072.743	103.892.638.419	(41.375.434.324)	
TỔNG CỘNG	254.033.945.745	193.310.616.077	(60.723.329.668)	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 kỳ ngày 21 tháng 2 năm 2022 với Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kim Việt Nam là bên nhận ủy thác.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	Trái phiếu	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	Trái phiếu	
TỔNG CỘNG	1.805.950.000.000	240.568.419.898	1.023.523.906.849	566.644.133.744	1.590.168.040.593

(*) 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% đến 10,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	944.391.624.847	322.443.724.073
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	818.872.224.940	975.424.136.915
Các khách hàng khác	9.164.798.417.966	9.951.214.886.299
TỔNG CỘNG	10.928.062.267.753	10.926.639.023.214
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.008.755.190.705)	(995.816.570.878)
GIÁ TRỊ THUẦN	9.919.307.077.048	9.930.822.452.336
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 32)</i>	61.564.449.687	47.298.260.306

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

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Số đầu kỳ	995.816.570.878	625.831.276.393
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	18.549.547.827	35.518.568.241
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(5.610.928.000)	(34.790.626.939)
Số cuối kỳ	1.008.755.190.705	626.559.217.695

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các nhà cung cấp khác	695.800.060.866	596.908.711.504

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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)

7.3 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	-
3	Các khách hàng khác	754.812.146.911	403.145.378.672	351.666.768.239	716.958.953.735	326.752.194.890
	TỔNG CỘNG	1.360.421.958.944	1.008.755.190.705	351.666.768.239	1.322.568.765.768	326.752.194.890

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	350.000.000.000
Công ty TNHH Linktek Việt Nam (**)	61.000.000.000	61.000.000.000
Công ty Cổ phần Solar Esco Khác	-	-
TỔNG CỘNG	432.045.000.000	432.045.000.000

(*) 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 có định với lãi suất 11%/năm trên giá trị vốn thực góp với thời hạn 12 tháng.

(**) 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 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD") (*)	144.117.647.059	144.117.647.059
Tiền lãi phải thu	112.988.565.244	105.051.498.234
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	28.069.363.285	37.689.054.486
Ký quỹ, ký cược	34.668.582.554	34.677.832.554
Phải thu từ bên liên quan (TM số 32)	594.000.000	-
Khác	2.717.574.454	7.565.814.483
TỔNG CỘNG	323.155.732.596	329.101.846.816
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(53.450.962.694)	(53.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	269.704.769.902	275.650.884.122
Dài hạn		
HĐHTKD (*)	382.914.324.460	380.464.324.460
Khác	22.943.470.293	22.943.470.293
TỔNG CỘNG	405.857.794.753	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 kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.575.485.042.459	2.885.754.263.285
Hàng hóa bất động sản (*)	22.762.390.632	22.762.390.632
Công cụ, dụng cụ	123.694.067	56.344.312
TỔNG CỘNG	2.598.371.127.158	2.908.572.998.229
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(69.014.470.141)	(70.716.235.512)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.529.356.657.017	2.837.856.762.717

(*) 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.

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

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Đầu kỳ	70.716.235.512	28.205.610.518
Trích lập trong kỳ	-	524.047.852
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.701.765.371)	(1.774.775.990)
Cuối kỳ	69.014.470.141	26.954.882.380

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND
Ngắn hạn	4.756.391.998	7.735.625.390
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	4.704.873.704	7.638.122.361
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	51.518.294	97.503.029
Dài hạn	93.018.048.003	97.818.152.558
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	28.573.478.745	27.839.054.555
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	64.444.569.258	69.979.098.003
TỔNG CỘNG	97.774.440.001	105.553.777.948

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quân lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu kỳ	246.285.910.887	785.363.702.981	41.345.301.048	37.709.093.173	30.863.636	1.110.734.871.725
Mua mới	-	-	-	159.036.000	-	159.036.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	474.365.300	-	-	356.202.000	-	830.567.300
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	(501.570.848)	-	-	-	-	(501.570.848)
Thanh lý	-	-	(429.881.818)	-	-	(429.881.818)
Số cuối kỳ	246.258.705.339	785.363.702.981	40.915.419.230	38.224.331.173	30.863.636	1.110.793.022.359
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	34.800.524.883	89.427.956.185	22.587.649.496	28.297.918.081	30.863.636	175.144.912.281
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	(124.681.089.383)	(470.835.588.144)	(35.397.682.120)	(33.000.129.618)	(30.863.636)	(663.945.352.901)
Khấu hao trong kỳ	(3.239.047.349)	(17.919.716.413)	(704.690.548)	(818.791.259)	-	(22.682.245.569)
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	162.254.907	-	-	-	-	162.254.907
Thanh lý	-	-	429.881.818	-	-	429.881.818
Số cuối kỳ	(127.757.881.825)	(488.755.304.557)	(35.672.490.850)	(33.818.920.877)	(30.863.636)	(686.035.461.745)
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	121.604.821.504	314.528.114.837	5.947.618.928	4.708.963.555	-	446.789.518.824
Số cuối kỳ	118.500.823.514	296.608.398.424	5.242.928.380	4.405.410.296	-	424.757.560.614

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	<i>VND</i>
	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
Nguyên giá	
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>2.663.034.106</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu kỳ	(621.617.824)
Hao mòn trong kỳ	<u>(131.327.709)</u>
Số cuối kỳ	<u>(752.945.533)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	<u>2.041.416.282</u>
Số cuối kỳ	<u>1.910.088.573</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 kỳ và cuối kỳ	<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>	-	12.730.580.900	12.730.580.900
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(8.513.034.094)	(23.585.884.339)	(32.098.918.433)
Hao mòn trong kỳ	<u>(150.675.710)</u>	<u>(2.156.696.726)</u>	<u>(2.307.372.436)</u>
Số cuối kỳ	<u>(8.663.709.804)</u>	<u>(25.742.581.065)</u>	<u>(34.406.290.869)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	86.368.890.272	24.840.575.163	111.209.465.435
Số cuối kỳ	<u>86.218.214.562</u>	<u>22.683.878.437</u>	<u>108.902.092.999</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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 kỳ	44.570.806.228	18.620.363.909	63.191.170.137
Phân loại lại	501.570.848	-	501.570.848
Số cuối kỳ	<u>45.072.377.076</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>63.692.740.985</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(18.805.625.078)	(6.804.781.584)	(25.610.406.662)
Khấu hao trong kỳ	(361.409.062)	(183.661.902)	(545.070.964)
Phân loại lại	(162.254.907)	-	(162.254.907)
Số cuối kỳ	<u>(19.329.289.047)</u>	<u>(6.988.443.486)</u>	<u>(26.317.732.533)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	<u>25.765.181.150</u>	<u>11.815.582.325</u>	<u>37.580.763.475</u>
Số cuối kỳ	<u>25.743.088.029</u>	<u>11.631.920.423</u>	<u>37.375.008.452</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 3 năm 2023. 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 kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	11.089.023.200	11.059.023.200
Hệ thống năng lượng mặt trời	9.189.786.040	9.189.786.040
Khác	<u>9.898.973.907</u>	<u>4.678.236.568</u>
TỔNG CỘNG	<u>30.177.783.147</u>	<u>24.927.045.808</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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 kỳ		Số đầu kỳ		VND
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	42,36	1.006.270.987	42,36	6.800.907.006	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecccons ("Hitecccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	140.152.903	31,00	2.474.699.397	
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	2.465.054.396	36,00	140.152.903	
TỔNG CỘNG			3.611.478.286		9.415.759.306	

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

Giá trị đầu tư	Số đầu kỳ và số cuối kỳ	FCC	Quảng Trọng	Hitecccons	Tổng cộng	VND
159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000			
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết						
Số đầu kỳ	(152.799.092.994)	(17.859.847.097)	(315.300.603)	(170.974.240.694)		
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	(5.794.636.019)	-	(9.645.001)	(5.804.281.020)		
Số cuối kỳ	(158.593.729.013)	(17.859.847.097)	(324.945.604)	(176.778.521.714)		
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	6.800.907.006	140.152.903	2.474.699.397	9.415.759.306		
Số cuối kỳ	1.006.270.987	140.152.903	2.465.054.396	3.611.478.286		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons		322.519.576.488		321.078.444.606	
Các bên khác		3.653.615.227.904		4.867.479.103.474	
TỔNG CỘNG		3.976.134.804.392		5.188.557.548.080	

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam		838.152.476.442		200.301.039.430	
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura		238.479.900.373		219.725.212.868	
Các bên liên quan (TM số 32)		33.956.573.568		33.625.593.980	
Các khách hàng khác		1.690.729.923.289		1.667.180.773.030	
TỔNG CỘNG		2.801.318.873.672		2.120.832.619.308	

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Cấn trừ trong kỳ	Nộp trong kỳ	VND Số cuối kỳ
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	537.251.138.572	244.035.119.890	(294.586.268.689)	-	486.699.989.773
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.914.309.312	(6.111.738.196)	-	8.772.962.652	6.575.533.768
TỔNG CỘNG	541.165.447.884	237.923.381.694	(294.586.268.689)	8.772.962.652	493.275.523.541
Phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	8.000.082.996	20.735.123.761	(1.742.386.701)	(25.578.923.973)	1.413.896.083
Thuế GTGT	-	339.994.744.873	(294.586.268.689)	(45.408.476.184)	-
Khác	-	60.430.191	-	(60.430.191)	-
TỔNG CỘNG	8.000.082.996	360.790.298.825	(296.328.655.390)	(71.047.830.348)	1.413.896.083

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.325.568.410.141	1.936.018.729.127
Chi phí lương, thưởng nhân viên	50.341.545.169	58.734.933.294
Chi phí lãi vay	10.329.422.831	23.398.254.645
Khác	3.727.523.282	3.912.028.325
TỔNG CỘNG	<u>2.389.966.901.423</u>	<u>2.022.063.945.391</u>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	6.330.772.823	8.939.929.636
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	-	2.498.540.370
TỔNG CỘNG	<u>6.330.772.823</u>	<u>11.438.470.006</u>

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả bao thanh toán	1.152.146.708.947	-
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	7.334.261.632	6.222.683.455
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Các bên liên quan (TM số 32)	30.019.875	30.019.875
Khác	5.477.543.689	9.539.828.974
TỔNG CỘNG	<u>1.165.522.876.118</u>	<u>16.326.874.279</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối kỳ
Ngắn hạn	553.076.670.059	394.795.503.160	(284.516.275.777)	1.215.000.000	-	664.570.897.442
Vay ngân hàng ngắn hạn (TM số 23.1)	547.309.374.643	394.795.503.160	(283.301.275.777)	-	-	658.803.602.026
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 23.2)	4.860.000.000	-	(1.215.000.000)	1.215.000.000	-	4.860.000.000
Nợ thuế tài chính đến hạn trả (TM số 23.4)	907.295.416	-	-	-	-	907.295.416
Dài hạn	524.113.095.361	-	(25.000.000.000)	(1.215.000.000)	522.916.668	498.421.012.029
Vay ngân hàng (TM số 23.2)	28.296.428.705	-	-	(1.215.000.000)	-	27.081.428.705
Trái phiếu phát hành (TM số 23.3)	495.816.666.656	-	(25.000.000.000)	-	522.916.668	471.339.583.324
TỔNG CỘNG	1.077.189.765.420	394.795.503.160	(309.516.275.777)	-	522.916.668	1.162.991.909.471

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

23. VAY VÀ NỢ THUẾ 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 kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	320.603.746.973	Từ ngày 13 tháng 4 năm 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2023	7,67 – 8,85	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn	272.571.876.974	Từ ngày 4 tháng 4 năm 2023 đến ngày 25 tháng 9 năm 2023	6,80 – 7,60	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	65.627.978.079	Từ ngày 13 tháng 4 năm 2023 đến ngày 28 tháng 9 năm 2023	7,70 – 8,20	Tin chấp

TỔNG CỘNG

658.803.602.026

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 kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	25.980.000.000	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	5.961.428.705	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2028 đến ngày 2 tháng 6 năm 2028	10,50	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1

TỔNG CỘNG

31.941.428.705

Trong đó:

Vay dài hạn

27.081.428.705

Vay dài hạn đến hạn trả

4.860.000.000

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

23. VAY VÀ NỢ THUẾ 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 lý lưu ký và chuyển nhượng	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
-------------------	----------------------------------------	-------------------	--------------	-------------------	-----------------

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	<u>471.339.583.324</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 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 lũy kế giá trị phân bổ chi phí phát hành là 2.614.583.324 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 25.000.000.000 đồng trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với trái chủ. Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại ngày 15 tháng 1 năm 2023.

23.4 Nợ thuế tài chính

Chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống	<u>972.000.000</u>	<u>907.295.416</u>	<u>972.000.000</u>	<u>907.295.416</u>
	<u>64.704.584</u>	<u>64.704.584</u>	<u>64.704.584</u>	<u>907.295.416</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn	222.659.263.938	229.002.538.406
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	140.938.634.370	145.874.708.042
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	81.720.629.568	83.127.830.364
Dài hạn	2.411.669.634	2.411.669.634
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.411.669.634	2.411.669.634
TỔNG CỘNG	<u>225.070.933.572</u>	<u>231.414.208.040</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Kỳ trước							VND
Số đầu kỳ	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	29.228.621.045	43.522.179	29.272.143.224
Số cuối kỳ	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	344.604.056.735	54.891.714.128	8.276.832.876.038
Kỳ này							
Số đầu kỳ	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	4.667.193.310.873	336.087.635.969	537.516.101	8.213.962.257.245
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	22.091.110.468	(30.144.259)	22.060.966.209
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	4.667.193.310.873	358.178.746.437	507.371.842	8.236.023.223.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>788.308.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	-
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	-

25.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	78.830.800	78.830.800
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	78.830.800	78.830.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	78.830.800	78.830.800
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.971.327	4.971.327
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.971.327	4.971.327
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

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	22.091.110.468	29.228.621.045
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	22.091.110.468	29.228.621.045
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>)	73.859.473	73.859.473
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	299	396

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

26. DOANH THU

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

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.124.458.869.080	1.909.879.303.949
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	2.417.308.939	2.259.378.110
Doanh thu cho thuê thiết bị	2.771.230.937	376.683.168
Doanh thu khác	-	-
DOANH THU	<u>3.129.647.408.956</u>	<u>1.912.515.365.227</u>

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Lãi từ chậm trả/ cho vay	42.307.277.675	43.213.571.288
Lãi tiền gửi ngân hàng	41.494.095.785	32.290.469.114
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	724.839.819	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	55.792.674
TỔNG CỘNG	<u>84.526.213.279</u>	<u>75.559.833.076</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.071.384.135.365	1.844.752.800.601
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	1.212.109.565	954.806.015
Giá vốn cho thuê thiết bị	1.451.374.101	175.267.260
Giá vốn khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>3.074.047.619.031</u>	<u>1.845.882.873.876</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Chi phí lãi vay	24.801.387.791	10.933.617.733
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	6.425.661.750	-
Chi phí tài chính khác	526.444.437	927.083.954
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	9.804.865
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	47.392.865	-
TỔNG CỘNG	<u>31.800.886.843</u>	<u>11.870.506.552</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Chi phí nhân viên	38.906.994.411	55.534.209.705
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	11.560.832.111	21.468.977.465
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.243.576.964	5.816.030.305
Chi phí dự phòng	12.938.619.827	727.941.302
Chi phí khác	3.765.690.869	5.034.063.168
TỔNG CỘNG	<u>72.415.714.182</u>	<u>88.581.221.945</u>

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Thu nhập khác	599.014.597	2.594.302.512
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	168.181.815	1.533.939.703
Thu từ nhận đền bù, tiền phạt	383.700.600	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	260.009.822
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	-
Khác	47.132.182	800.352.987
Chi phí khác	(1.353.414.994)	(261.823.452)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(754.400.397)</u>	<u>2.332.479.060</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.111.738.196	(2.567.704.374)
Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN kỳ này	6.090.160.049	(2.567.704.374)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	21.578.147	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	1.178.016.357	12.144.266.340
TỔNG CỘNG	7.289.754.553	9.576.561.966

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

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.350.720.762	38.848.705.190
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	5.870.144.152	7.769.741.038
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Lỗi từ các công ty liên kết	1.160.856.204	1.044.873.960
Chi phí không được trừ	2.283.129.360	761.946.968
Thu nhập từ cổ tức	(135.040.000)	-
Lỗi chuyển từ năm trước	(1.910.913.310)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/ (thừa) năm trước	21.578.147	-
Chi phí thuế TNDN	7.289.754.553	9.576.561.966

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Quý 1 năm 2023</i>	<i>Quý 1 năm 2022</i>
	<i>VND</i>			
Dự phòng phải thu khó đòi	71.913.415.867	69.325.691.902	2.587.723.965	(8.380.158.557)
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	28.187.726.874	29.174.941.608	(987.214.734)	(3.030.114.781)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	14.015.165.560	14.355.518.634	(340.353.074)	(250.145.627)
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau	173.938.552	2.084.851.862	(1.910.913.310)	-
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	-	466.616.653	(466.616.653)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	286.130.178	363.188.791	(77.058.613)	(482.835.958)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	465.330.527	465.330.527	-	3.547.250
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(138.218.336)	(154.634.398)	16.416.062	(4.558.667)
Dự phòng đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	-
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	66.097.817.371	67.275.833.728		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(1.178.016.357)	(12.144.266.340)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý 1 năm 2023</i>	<i>Quý 1 năm 2022</i>
Kusto Group Pte. Ltd Thành viên Hội Đồng Quản trị, Ban Kiểm soát Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan Bên liên quan Bên liên quan	Cho thuê văn phòng Tam ứng thù lao Doanh thu xây dựng	6.346.758 594.000.000 45.282.102.569	- 270.000.000 3.582.871.669
<i>Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan Bên liên quan của cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng Cho thuê văn phòng	61.554.781.624 9.668.063	47.250.066.736 48.193.570
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> Thành viên Hội Đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	Bên liên quan	Tạm ứng thù lao	594.000.000	-
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i> Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	33.956.573.568	33.625.593.980
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i> Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Ký quỹ	30.019.875	30.019.875
			61.564.449.687	47.298.260.306

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2023

VND

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>% giảm</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm	22.060.966.209	29.272.143.224	(7.211.177.015)	-24,63%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1 năm 2023 giảm 24,63% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>% tăng</u>
Doanh thu tài chính	84.526.213.279	75.559.833.076	8.966.380.203	11,87%
Chi phí tài chính tăng	(31.800.886.843)	(11.870.506.552)	(19.930.380.291)	167,90%
Doanh thu tài chính thuần	52.725.326.436	63.689.326.524	(10.964.000.088)	-17,21%

Doanh thu tài chính thuần Quý 1 năm 2023 giảm 10,9 tỷ đồng, tương đương 17,21%, so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do lãi suất đi vay tăng cao so với cùng kỳ năm trước.

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

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



Trần Thị Thanh Vân
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc



Ngày 24 tháng 4 năm 2023