



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

Quý 1/2024

Tháng 10/2023



Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2023 (Quý 1 năm 2024)

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 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/9/2023	30/6/2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		18.917.398.427.182	19.883.997.298.772
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.224.993.154.655	1.882.761.469.151
111	1. Tiền		779.993.154.655	631.761.469.151
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.445.000.000.000	1.251.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.853.985.133.531	2.180.463.313.608
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	236.606.147.498	249.546.140.490
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(15.253.937.470)	(24.470.599.700)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.632.632.923.503	1.955.387.772.818
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.279.565.399.310	12.079.383.092.051
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	10.688.942.190.394	11.590.198.832.580
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.055.395.366.893	895.268.784.906
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	482.292.500.000	418.716.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	248.131.948.104	331.862.280.179
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.195.196.606.081)	(1.156.663.305.614)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.928.237.386.631	3.148.105.589.137
141	1. Hàng tồn kho		2.988.670.123.094	3.216.178.741.376
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(60.432.736.463)	(68.073.152.239)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		630.617.353.055	593.283.834.825
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	16.234.467.746	7.323.719.825
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	614.382.885.309	585.960.115.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/9/2023	30/6/2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.633.463.771.489	1.491.033.033.002
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		560.685.498.641	399.121.073.641
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.435	8.992.991.436
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	11.924.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác		539.768.507.206	390.128.082.205
220	I. Tài sản cố định	12	492.106.360.563	523.314.962.865
221	1. Tài sản cố định hữu hình		385.765.151.417	414.957.302.253
222	Nguyên giá		1.111.550.549.566	1.122.804.993.718
223	Giá trị khấu hao lũy kế	13	(725.785.398.149)	(707.847.691.465)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		1.643.422.357	1.777.301.667
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế	14	(1.019.611.749)	(885.732.439)
227	3. Tài sản cố định vô hình		104.697.786.789	106.580.358.945
228	Nguyên giá		143.755.912.868	143.308.383.868
229	Giá trị hao mòn lũy kế	15	(39.058.126.079)	(36.728.024.923)
230	II. Bất động sản đầu tư		60.670.278.346	50.212.624.812
231	1. Nguyên giá		90.764.682.097	77.150.985.316
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(30.094.403.751)	(26.938.360.504)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		33.019.213.726	32.705.212.917
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	33.019.213.726	32.705.212.917
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		306.075.138.550	304.072.839.476
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	2.469.661.091	2.467.362.017
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	303.605.477.459	301.605.477.459
260	V. Tài sản dài hạn khác		180.907.281.663	181.606.319.291
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	89.650.868.968	99.084.077.771
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	91.256.412.695	82.522.241.520
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.550.862.198.671	21.375.030.331.774

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/9/2023	30/6/2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.212.515.100.413	13.103.319.376.857
310	I. Nợ ngắn hạn		11.712.930.088.414	12.603.037.340.776
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	4.381.295.909.657	5.195.969.693.775
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.882.228.370.345	2.934.074.072.581
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	31.216.639.842	20.875.657.374
314	4. Phải trả người lao động		217.867.553	116.589.676
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	3.069.106.268.618	2.022.730.753.835
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	5.734.367.314	6.433.943.948
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	405.957.132.265	1.434.927.703.679
320	8. Vay và nợ thuê tài chính	23	636.002.713.812	697.322.830.151
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	226.016.350.756	214.573.827.505
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	75.154.468.252	76.012.268.252
330	II. Nợ dài hạn		499.585.011.999	500.282.036.081
337	1. Phải trả dài hạn khác		200.000.000	200.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	497.036.845.365	497.728.928.697
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	2.348.166.634	2.353.107.384
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.338.347.098.258	8.271.710.954.917
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	8.338.347.098.258	8.271.710.954.917
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	788.308.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.036.332.610.000	788.308.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.324.265.825	2.958.324.265.825
415	3. Cổ phiếu quỹ		(530.940.621.523)	(530.940.621.523)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		4.419.168.700.873	4.667.193.310.873
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		454.945.134.435	388.315.212.698
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		388.315.212.698	336.087.635.969
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		66.629.921.737	52.227.576.729
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		517.008.648	510.787.044
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.550.862.198.671	21.375.030.331.774

Trần Thị Thanh Vân
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.123.955.806.852	3.113.499.095.895
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.123.955.806.852	3.113.499.095.895
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(4.023.750.584.758)	(3.080.631.946.684)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.205.222.094	32.867.149.211
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	101.489.837.356	83.086.415.876
22	7. Chi phí tài chính	28	(32.498.449.715)	(43.900.398.627)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.162.532.713)	(24.570.257.604)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		2.299.074	(5.357.002.520)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(83.006.545.439)	(103.459.539.202)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		86.192.363.370	(36.763.375.262)
31	11. Thu nhập khác	30	401.860.662	41.416.702.088
32	12. Chi phí khác	30	(394.267.789)	(7.673.743.637)
40	13. Lợi nhuận khác	30	7.592.873	33.742.958.451
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		86.199.956.243	(3.020.416.811)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(28.297.984.077)	(20.039.128.812)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	8.734.171.175	19.544.695.060
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		66.636.143.341	(3.514.850.563)
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		66.629.921.737	(3.536.681.905)
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.221.604	21.831.342
70	20. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	25.4	892	(48)


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng




Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

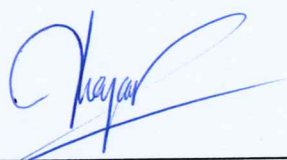
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		86.199.956.243	(3.020.416.811)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13,14,15	24.351.694.106	26.620.200.593
03	Các khoản dự phòng		37.279.573.484	132.724.695.415
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(386.000.730)	121.954.614
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(91.799.895.863)	(72.692.507.121)
06	Chi phí lãi vay		24.162.532.713	24.570.257.604
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		79.807.859.953	108.324.184.294
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		785.061.909.131	(610.117.302.073)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		227.508.618.282	(1.085.289.417.425)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(836.657.774.050)	1.011.475.269.886
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		2.741.113.434	(25.329.336.930)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		12.939.992.992	(35.860.439.224)
14	Tiền lãi vay đã trả		(35.166.241.025)	(35.677.583.863)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(17.569.872.817)	(16.798.231.272)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.131.953.250)	(66.675.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		217.533.652.650	(689.339.531.607)
	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		(162.090.641.173)	(32.667.500.063)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		364.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.047.881.506.849)	(885.077.148.763)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.295.136.356.164	1.414.309.756.226
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.000.000.000)	(524.581.971.519)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		103.688.772.302	70.718.887.161
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		187.216.980.444	42.702.023.042

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		463.048.923.269	428.301.275.777
	Tiền chi trả nợ gốc vay		(525.584.039.608)	(279.170.607.459)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng) vào hoạt động tài chính		(62.535.116.339)	149.130.668.318
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		342.215.516.755	(497.506.840.247)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.882.761.469.151	913.484.130.428
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		16.168.749	2.536.855
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.224.993.154.655	415.979.827.036


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng




Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&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 kỳ 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 30 tháng 9 năm 2023 là 1.913 người (ngày 30 tháng 6 năm 2023: 1.985 người).

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn có hai công ty con trực tiếp và hai 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 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn 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 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn 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 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn nắm giữ 99,54% 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 kỳ hiện tại của CTD Nest là môi giới và kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại CTD Nest.

Công ty TNHH Coteccons FutureImpact ("Coteccons Future Impact") – trước đây là Công ty TNHH HED1 ("HED1")

Coteccons Future Impact 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.

Coteccons Future Impact 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 kỳ hiện tại của Coteccons Future Impact là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Coteccons Future Impact.

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 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 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 áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 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 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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 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 giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 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 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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.

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng 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 được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng 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)

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế 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 Các bên liên quan

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

3.23 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Tăng vốn góp tại Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")

Theo Quyết định số 02/QĐ-CSH ngày 24 tháng 7 năm 2023, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Nest từ 1.000.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng. Vào ngày 31 tháng 8 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Tiền gửi ngân hàng	779.993.154.655	631.761.469.151
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	1.445.000.000.000	1.251.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.224.993.154.655	1.882.761.469.151

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 2,7% - 4,75%/năm.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	30/9/2023		30/6/2023		Dự phòng	Giá gốc	30/6/2023		Dự phòng	VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý			Giá gốc	Giá trị hợp lý		
Chứng chỉ quỹ										
	Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30	49.518.412.944	46.200.000.000	(3.318.412.944)		49.518.412.944	44.760.000.000	(4.758.412.944)		
Cổ phiếu		28.279.739.910	38.288.816.000	-		31.158.471.002	33.995.800.000	-		
	Công ty Cổ phần FPT	6.601.644.000	5.260.000.000	(1.341.644.000)		13.203.288.000	8.660.000.000	(4.543.288.000)		
	Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới Di động	152.206.350.644	148.764.344.088	(10.593.880.526)		155.665.968.544	145.286.726.788	(15.168.898.756)		
	Các công ty khác									
TỔNG CỘNG	236.606.147.498	238.513.160.088	(15.253.937.470)			249.546.140.490	232.702.526.788	(24.470.599.700)		

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2023		30/6/2023		Dự phòng	Giá gốc	30/6/2023		Dự phòng	VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý			Giá gốc	Giá trị hợp lý		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)										
	Trái phiếu									
TỔNG CỘNG										

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 6% đến 9,8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	490.413.193.327	620.614.975.962
Công ty Cổ phần Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	328.385.393.660	1.013.577.438.255
Các khách hàng khác	9.870.143.603.407	9.956.006.418.363
TỔNG CỘNG	10.688.942.190.394	11.590.198.832.580
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.105.245.643.387)	(1.064.212.342.920)
GIÁ TRỊ THUẦN	9.583.696.547.007	10.525.986.489.660
Trong đó:		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	9.551.087.036.493	10.499.228.719.565
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 33)</i>	32.609.510.514	26.757.770.095

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

	VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Số đầu kỳ	1.064.212.342.920	865.080.760.195
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	41.033.300.467	42.120.439.343
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.105.245.643.387</u>	<u>907.201.199.538</u>

7.2 Trả trước cho người bán

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	356.007.890.212	284.331.980.912
Khác	699.387.476.681	610.936.803.994
TỔNG CỘNG	1.055.395.366.893	895.268.784.906
Dài hạn		
Khác	8.992.991.435	8.992.991.436
TỔNG CỘNG	8.992.991.435	8.992.991.436

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

7.3 Nợ xấu

	30/9/2023				30/6/2023				VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần		
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-		483.658.038.123	483.658.038.123	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-		121.951.773.910	121.951.773.910	-		
Các khách hàng khác	971.423.703.963	499.635.831.354	471.787.872.609		968.546.746.407	458.602.530.887	509.944.215.520		
TỔNG CỘNG	1.577.033.515.996	1.105.245.643.387	471.787.872.609		1.574.156.558.440	1.064.212.342.920	509.944.215.520		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát (*)	350.000.000.000	350.000.000.000
Công Ty CP BĐS Empire Land	57.800.000.000	-
Công ty TNHH Linktek Việt Nam (**)	57.000.000.000	61.000.000.000
Khác	17.492.500.000	7.716.500.000
TỔNG CỘNG	482.292.500.000	418.716.500.000
Dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn	(50.000.000.000)	(39.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	432.292.500.000	379.716.500.000

(*) 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 và các phụ lục liên quan. 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 đầu và lãi suất 15%/năm trên giá trị vốn thực góp trong 9 tháng tiếp theo.

(**) 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.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải thu	112.674.110.509	124.632.794.034
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD") (*)	72.058.823.529	136.903.889.313
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	24.433.555.726	24.713.496.291
Ký quỹ, ký cược	20.333.767.054	34.594.459.554
Khác	18.631.691.286	11.017.640.987
TỔNG CỘNG	248.131.948.104	331.862.280.179
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(39.950.962.694)	(53.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	208.180.985.410	278.411.317.485

Dài hạn

HĐHTKD (*)	390.128.082.206	390.128.082.205
Đặt cọc tiền mua căn hộ dự án (**)	149.640.425.000	-
TỔNG CỘNG	539.768.507.206	390.128.082.205

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Chi phí các công trình dở dang (*)	2.964.907.690.201	3.192.468.868.405
Hàng hóa bất động sản (**)	23.762.432.893	23.709.872.971
Công cụ dụng cụ	-	-
TỔNG CỘNG	2.988.670.123.094	3.216.178.741.376
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(60.432.736.463)	(68.073.152.239)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.928.237.386.631	3.148.105.589.137

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

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Dự án Ecopark CT21-22	306.441.836.793	364.553.170.651
Các công trình xây dựng khác	2.682.228.286.301	2.827.915.697.754
TỔNG CỘNG	2.988.670.123.094	3.192.468.868.405

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

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

	VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Số đầu kỳ	(68.073.152.239)	(22.868.497.076)
Trích lập trong kỳ	-	-
Hoàn nhập trong kỳ	7.640.415.776	-
Số cuối kỳ	(60.432.736.463)	(22.868.497.076)

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Ngắn hạn	16.234.467.746	7.323.719.825
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	16.023.852.514	7.181.143.654
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	210.615.232	142.576.171
Dài hạn	89.650.868.968	99.084.077.771
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	34.346.051.208	36.971.425.873
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	55.304.817.760	62.112.651.898
TỔNG CỘNG	105.885.336.714	106.407.797.596

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 30/6/2023	246.258.705.339	796.836.075.431	40.915.419.230	38.763.930.082	30.863.636	1.122.804.993.718
Mua mới	-	-	-	1.268.160.000	-	1.268.160.000
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	(11.322.604.152)	-	-	-	-	(11.322.604.152)
Thanh lý	-	(1.200.000.000)	-	-	-	(1.200.000.000)
Tại ngày 30/9/2023	234.936.101.187	795.636.075.431	40.915.419.230	40.032.090.082	30.863.636	1.111.550.549.566
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	57.822.694.313	131.510.114.989	23.692.454.041	30.824.353.081	30.863.636	243.880.480.060
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 30/6/2023	(130.212.145.557)	(506.551.768.162)	(36.385.011.293)	(34.667.902.817)	(30.863.636)	(707.847.691.465)
Khấu hao	(2.196.425.350)	(17.546.870.031)	(731.201.506)	(719.198.555)	-	(21.193.695.442)
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	2.352.480.746	-	-	-	-	2.352.480.746
Thanh lý	-	903.508.012	-	-	-	903.508.012
Tại ngày 30/9/2023	(130.056.090.161)	(523.195.130.181)	(37.116.212.799)	(35.387.101.372)	(30.863.636)	(725.785.398.149)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 30/6/2023	116.046.559.782	290.284.307.269	4.530.407.937	4.096.027.265	-	414.957.302.253
Tại ngày 30/9/2023	104.880.011.026	272.440.945.250	3.799.206.431	4.644.988.710	-	385.765.151.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

*Thiết bị, dụng cụ
quản lý*

Nguyên giá

Tại ngày 30/6/2023 và 30/9/2023

2.663.034.106

Giá trị hao mòn lũy kế

Tại ngày 30/6/2023

(885.732.439)

Hao mòn

(133.879.310)

Tại ngày 30/9/2023

(1.019.611.749)

Giá trị còn lại

Tại ngày 30/6/2023

1.777.301.667

Tại ngày 30/9/2023

1.643.422.357

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Phần mềm

Tổng cộng

Nguyên giá:

Tại ngày 30/6/2023

94.881.924.366

48.426.459.502

143.308.383.868

Mua mới

447.529.000

447.529.000

Tại ngày 30/9/2023

94.881.924.366

48.873.988.502

143.755.912.868

Trong đó:

Đã hao mòn hết

-

13.338.802.445

13.338.802.445

Giá trị hao mòn lũy kế:

Tại ngày 30/6/2023

(8.816.059.688)

(27.911.965.235)

(36.728.024.923)

Hao mòn

(153.603.228)

(2.176.497.928)

(2.330.101.156)

Tại ngày 30/9/2023

(8.969.662.916)

(30.088.463.163)

(39.058.126.079)

Giá trị còn lại:

Tại ngày 30/6/2023

86.065.864.678

20.514.494.267

106.580.358.945

Tại ngày 30/9/2023

85.912.261.450

18.785.525.339

104.697.786.789

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Tại ngày 30/6/2023	58.530.621.407	18.620.363.909	77.150.985.316
Tăng trong kỳ	72.440.077	-	72.440.077
Phân loại lại từ chi phí trả trước dài hạn	2.218.652.552	-	2.218.652.552
Phân loại lại qua tài sản cố định hữu hình	11.322.604.152	-	11.322.604.152
Tại ngày 30/9/2023	<u>72.144.318.188</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>90.764.682.097</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 30/6/2023	(19.764.214.429)	(7.174.146.075)	(26.938.360.504)
Khấu hao	(506.787.881)	(187.230.317)	(694.018.198)
Phân loại lại từ chi phí trả trước dài hạn	(109.544.303)	-	(109.544.303)
Phân loại lại qua tài sản cố định hữu hình	(2.352.480.746)	-	(2.352.480.746)
Tại ngày 30/9/2023	<u>(22.733.027.359)</u>	<u>(7.361.376.392)</u>	<u>(30.094.403.751)</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30/6/2023	<u>38.766.406.978</u>	<u>11.446.217.834</u>	<u>50.212.624.812</u>
Tại ngày 30/9/2023	<u>49.411.290.829</u>	<u>11.258.987.517</u>	<u>60.670.278.346</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 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
	30/9/2023	30/6/2023
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	14.020.462.762	13.706.461.953
Sửa chữa tòa nhà văn phòng	9.808.964.924	9.808.964.924
Hệ thống năng lượng mặt trời	9.189.786.040	9.189.786.040
TỔNG CỘNG	<u>33.019.213.726</u>	<u>32.705.212.917</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng 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	30/9/2023		30/6/2023	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp Kinh doanh bất động sản, xây dựng Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	42,36	-	42,36	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")		31,00	2.469.661.091	31,00	2.467.362.017
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")		36,00	-	36,00	-
TỔNG CỘNG			2.469.661.091		2.467.362.017

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

	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	Tổng cộng
Giá trị đầu tư				
Tại ngày 30/6/2023 và 30/9/2023	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				
Tại ngày 30/6/2023	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(322.637.983)	(177.922.637.983)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	-	-	2.299.074	2.299.074
Tại ngày 30/9/2023	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(320.338.909)	(177.920.338.909)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 30/6/2023	-	-	2.467.362.017	2.467.362.017
Tại ngày 30/9/2023	-	-	2.469.661.091	2.469.661.091

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	30/9/2023		30/6/2023	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,43%	303.605.477.459	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

	30/9/2023	30/6/2023
Các nhà cung cấp	4.381.295.909.657	5.195.969.693.775

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/9/2023	30/6/2023
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	1.077.714.971.471	1.174.240.992.919
Công ty Cổ phần Vinhomes	295.261.045.464	109.190.726.203
Các bên liên quan (TM số 33)	26.053.934.946	27.525.867.116
Các khách hàng khác	1.483.198.418.464	1.623.116.486.343
TỔNG CỘNG	2.882.228.370.345	2.934.074.072.581

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	30/6/2023	Tăng trong kỳ	Cấn trừ trong kỳ	Nộp trong kỳ	VND 30/9/2023
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	585.960.115.000	307.622.833.605	(279.200.063.296)	-	614.382.885.309
TỔNG CỘNG	585.960.115.000	307.622.833.605	(279.200.063.296)	-	614.382.885.309
Phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	2.961.951.311	9.728.476.860	-	(10.115.605.652)	2.574.822.519
Thuế GTGT	-	309.989.433.545	(279.200.063.296)	(30.789.370.249)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.913.706.063	28.297.984.077	-	(17.569.872.817)	28.641.817.323
Khác	-	2.799.769.370	-	(2.799.769.370)	-
TỔNG CỘNG	20.875.657.374	350.815.663.852	(279.200.063.296)	(61.274.618.088)	31.216.639.842

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.959.331.880.613	1.917.394.461.012
Trích trước chi phí lương, thưởng	94.207.888.034	78.226.101.167
Trích trước lãi vay	10.615.770.658	21.619.478.970
Khác	4.950.729.313	5.490.712.686
TỔNG CỘNG	3.069.106.268.618	2.022.730.753.835

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Từ hoạt động cho thuê	5.734.367.314	6.433.943.948

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/9/2023	30/6/2023
Hợp đồng bao thanh toán (*)	389.957.608.749	1.417.390.931.854
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	6.848.066.720	7.216.334.708
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Các bên liên quan (TM số 33)	30.019.875	30.019.875
Khác	8.587.094.946	9.756.075.267
TỔNG CỘNG	405.957.132.265	1.434.927.703.679

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/6/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	30/9/2023
Ngắn hạn	697.322.830.151	463.048.923.269	(525.584.039.608)	1.215.000.000	-	636.002.713.812
Vay ngân hàng ngắn hạn (TM số 23.1)	691.555.534.735	463.048.923.269	(524.369.039.608)	-	-	630.235.418.396
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	497.728.928.697	-	-	(1.215.000.000)	522.916.668	497.036.845.365
Vay ngân hàng (TM số 23.2)	25.866.428.705	-	-	(1.215.000.000)	-	24.651.428.705
Trái phiếu phát hành (TM số 23.3)	471.862.499.992	-	-	-	522.916.668	472.385.416.660
TỔNG CỘNG	1.195.051.758.848	463.048.923.269	(525.584.039.608)	-	522.916.668	1.133.039.559.177

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

	30/9/2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	498.406.762.254	Từ ngày 02 tháng 12 năm 2023 đến ngày 28 tháng 03 năm 2024	6,40 – 7,80	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn	43.929.890.479	Từ ngày 02 tháng 10 năm 2023 đến ngày 22 tháng 02 năm 2024	6 – 7,60	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	57.898.765.663	Từ ngày 05 tháng 10 năm 2023 đến ngày 24 tháng 01 năm 2024	6,40 – 8,20	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN TP. HCM	30.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	8,00	Một phần hợp đồng tiền gửi

TỔNG CỘNG

630.235.418.396

23.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

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

	30/9/2023 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	24.168.000.000	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	5.343.428.705	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2028 đến ngày 2 tháng 6 năm 2028	11,60	Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Công ty TNHH Solaresco-1

TỔNG CỘNG

29.511.428.705

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

24.651.428.705

4.860.000.000

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

23.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng	30/9/2023 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	472.385.416.660	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,50	Tín chấp

Đây là khoản trái phiếu tín chấp phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch CTD122015. Trái phiếu này có mệnh giá 1.000.000.000 đồng/ trái phiếu với lãi suất cố định 9,5% một năm và định kỳ trả lãi 6 tháng/ lần. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 500.000.000.000 đồng với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 14 tháng 1 năm 2022. Chi phí phát hành của trái phiếu này là 6.275.000.000 đồng và giá trị phân bổ chi phí phát hành trong kỳ là 522.916.668 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

		VND
	30/9/2023	30/6/2023
Ngắn hạn	226.016.350.756	214.573.827.505
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	147.883.937.396	134.832.292.756
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	78.132.413.360	79.741.534.749
Dài hạn	2.348.166.634	2.353.107.384
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.348.166.634	2.353.107.384
TỔNG CỘNG	228.364.517.390	216.926.934.889

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Số đầu kỳ	76.012.268.252	77.579.705.252
Sử dụng quỹ trong kỳ	(857.800.000)	-
Số cuối kỳ	75.154.468.252	77.579.705.252

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư 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
							VND
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022							
Tại ngày 30/6/2022	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	320.744.087.965	528.617.788	8.198.609.810.928
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	(3.536.681.905)	21.831.342	(3.514.850.563)
Tại ngày 30/9/2022	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	317.207.406.060	550.449.130	8.195.094.960.365
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023							
Tại ngày 30/6/2023	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.667.193.310.873	388.315.212.698	510.787.044	8.271.710.954.917
Tăng vốn (*)	248.024.610.000	-	-	(248.024.610.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	66.629.921.737	6.221.604	66.636.143.341
Tại ngày 30/9/2023	1.036.332.610.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.419.168.700.873	454.945.134.435	517.008.648	8.338.347.098.258

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	30/9/2023	VND 30/6/2023
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	788.308.000.000	788.308.000.000
Tăng vốn	248.024.610.000	-
Giảm vốn	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>788.308.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	-
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	-

26.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phiếu	
	30/9/2023	30/6/2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	78.830.800
Cổ phiếu phổ thông	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.416.542	4.416.542
Cổ phiếu phổ thông	4.416.542	4.416.542
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.216.719	74.414.258
Cổ phiếu phổ thông	99.216.719	74.414.258

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	66.629.921.737	(3.536.681.905)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	74.686.813	73.859.473
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	892	(48)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

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

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.116.505.397.582	3.106.482.936.679
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	2.835.951.420	2.464.113.305
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	4.236.457.850	4.552.045.911
Doanh thu khác	378.000.000	-
TỔNG CỘNG	4.123.955.806.852	3.113.499.095.895
Giảm giá hàng bán	-	-
DOANH THU THUẦN	4.123.955.806.852	3.113.499.095.895

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Lãi từ cho vay, đầu tư trái phiếu, góp vốn khác	24.813.112.748	43.175.824.543
Lãi tiền gửi ngân hàng	48.220.136.975	23.279.649.436
Lãi chậm thanh toán	18.696.839.054	13.862.035.662
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	9.373.747.849	903.735.834
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	386.000.730	121.954.614
Doanh thu tài chính khác	-	1.743.215.787
TỔNG CỘNG	101.489.837.356	83.086.415.876

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
		Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
	Quý 1 năm 2024	
Giá vốn hoạt động xây dựng	4.020.298.184.701	3.078.042.203.790
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	1.472.272.062	1.355.389.407
Giá vốn cho thuê thiết bị	1.602.127.995	1.234.353.487
Giá vốn khác	378.000.000	-
TỔNG CỘNG	4.023.750.584.758	3.080.631.946.684

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
		Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
	Quý 1 năm 2024	
Chi phí lãi vay	24.162.532.713	24.570.257.604
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	5.352.042.841	2.023.536.610
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.783.337.770	16.210.078.210
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	478.363.471	-
Chi phí tài chính khác	722.172.920	1.096.526.203
TỔNG CỘNG	32.498.449.715	43.900.398.627

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
		Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
	Quý 1 năm 2024	
Chi phí dự phòng	30.033.300.467	42.120.439.343
Chi phí nhân viên	33.225.139.431	23.882.647.109
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	12.765.543.745	27.609.891.257
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.463.052.393	5.919.606.871
Chi phí khác	2.519.509.403	3.926.954.622
TỔNG CỘNG	83.006.545.439	103.459.539.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Thu nhập khác	401.860.662	41.416.702.088
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	28.286.859.895
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	9.413.437.811
Thu từ thanh lý tài sản cố định	67.508.012	-
Khác	334.352.650	3.716.404.382
Chi phí khác	(394.267.789)	(7.673.743.637)
LỢI NHUẬN KHÁC	7.592.873	33.742.958.451

32. 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.297.984.077	20.039.128.812
Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN kỳ này	28.284.188.077	19.951.446.036
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	13.796.000	87.682.776
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(8.734.171.175)	(19.544.695.060)
TỔNG CỘNG	19.563.812.902	494.433.752

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	86.199.956.243	(3.020.416.811)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	17.239.991.249	(604.083.362)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
(Lãi)/Lỗ từ công ty liên kết	(459.815)	1.071.400.504
Chi phí không được trừ	2.880.852.068	548.833.833
Thu nhập từ cổ tức	(570.366.600)	(609.399.999)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	13.796.000	87.682.776
Chi phí thuế TNDN	19.563.812.902	494.433.752

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế hoãn lại phải trả và tài sản thuế hoãn lại với các biến động trong 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>	
	30/9/2023	30/6/2023	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Dự phòng phải thu khó đòi	88.511.506.404	83.004.846.310	5.506.660.094	5.798.655.697
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	29.576.787.476	26.966.458.550	2.610.328.926	15.035.779.993
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	12.298.818.824	13.826.901.980	(1.528.083.156)	-
Dự phòng cho vay	10.000.000.000	7.800.000.000	2.200.000.000	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	452.629.927	453.618.077	(988.150)	983.750
Lỗi thuế chuyển sang các năm sau	93.970.506	93.970.506	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	(562.987.397)	(653.178.855)	90.191.458	(1.258.984.790)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(308.641.194)	(164.703.197)	(143.937.997)	(31.739.590)
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	91.256.412.695	82.522.241.520		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			8.734.171.175	19.544.695.060

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cotecons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

33. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)
Kusto Group Pte.Ltd Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan Bên liên quan	Cho thuê văn phòng Doanh thu xây dựng	14.719.321.698	29.221.945 24.910.874.775
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/9/2023	30/6/2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng Kusto Group Pte. Ltd. Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan Bên liên quan	Cho thuê văn phòng Dịch vụ xây dựng	- 32.609.510.514	9.668.063 26.748.102.032
			32.609.510.514	26.757.770.095
Người mua trả tiền trước ngắn hạn Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	26.053.934.946	27.525.867.116
Phải trả ngắn hạn khác Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Ký quỹ	30.019.875	30.019.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

34. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2024

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)	Chênh lệch	% giảm
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	66.636.143.341	(3.514.850.563)	70.150.993.904	1995,85%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1 năm 2024 tăng 1995,85% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 1/7/2022 đến 30/9/2022)	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.123.955.806.852	3.113.499.095.895	1.010.456.710.957	32,45%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	100.205.222.094	32.867.149.211	67.338.072.883	204,88%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 1 năm 2024 tăng 67 tỷ đồng, tương đương với tăng 204,88% và biên lãi gộp tăng từ 1,06% lên 2,43% so với cùng kỳ năm trước. Lý do chính là Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.010 tỷ đồng, tương đương với 32,45% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, chính sách trích lập dự phòng đối với các dự án rủi ro mà Ban lãnh đạo đã chủ động thực hiện từ năm trước, đã làm giảm nhẹ được tác động của các biến động về chi phí nhân công, nguyên vật liệu xây dựng và các yếu tố vĩ mô lên chi phí giá vốn trong kỳ.

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/2023/NQ-HDQT vào ngày 6 tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua hoạt động đầu tư ra nước ngoài dưới hình thức thành lập mới công ty con của Coteccons để thực hiện các hoạt động liên quan đến xây dựng tại thị trường nước ngoài.

Ngoài sự kiện trên, 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 30 tháng 10 năm 2023