

Số: **0936** /2023/CV-CT.HDQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày **30** tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

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

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

Nội dung công bố thông tin:

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

- Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán.
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán.
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2022 so với năm 2021.

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 riêng

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



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 47

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch	
Ông Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên	
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	
Ông Võ Hoàng Lâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Tống Văn Nga	Thành viên độc lập	
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên độc lập	
Ông Trịnh Ngọc Hiến	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Văn Thức	Trưởng Ban	
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Minh Nhật	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ông Võ Hoàng Lâm được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy Quyền số 3613/2022/UQ-CTHĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

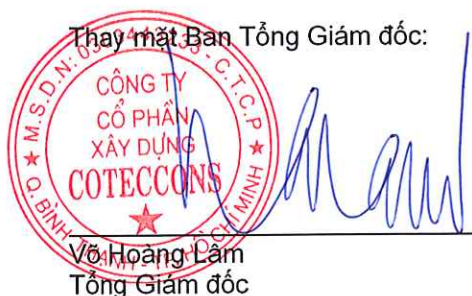
CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2021/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 28 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11658650/66768396

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 33)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.598.988.485.072	9.506.017.700.034
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	707.192.831.532	459.695.541.229
111	1. Tiền		567.192.831.532	180.695.541.229
112	2. Các khoản tương đương tiền		140.000.000.000	279.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		805.218.773.635	963.629.877.150
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	805.218.773.635	963.629.877.150
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.883.161.364.497	6.607.014.265.910
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	8.868.279.666.055	6.656.685.469.916
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	634.151.468.676	343.216.575.316
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	6.3	-	22.374.832.253
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	314.496.478.372	192.716.436.359
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(933.766.248.606)	(607.979.047.934)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.811.541.597.595	1.209.712.551.380
141	1. Hàng tồn kho		1.883.319.190.766	1.233.642.406.115
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(71.777.593.171)	(23.929.854.735)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		391.873.917.813	265.965.464.365
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	5.198.550.266	7.869.007.950
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		376.399.487.404	247.820.576.272
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	10.275.880.143	10.275.880.143

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 33)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.218.474.734.825	3.222.125.052.870
220	I. Tài sản cố định		367.091.563.859	427.656.644.275
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	267.021.159.548	331.868.117.720
222	Nguyên giá		758.567.120.221	759.418.490.013
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(491.545.960.673)	(427.550.372.293)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	2.041.416.282	2.574.023.103
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(621.617.824)	(89.011.003)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	98.028.988.029	93.214.503.452
228	Nguyên giá		121.206.789.740	109.001.789.740
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.177.801.711)	(15.787.286.288)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	50.287.224.931	54.153.188.838
231	1. Nguyên giá		84.368.605.904	85.960.894.308
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(34.081.380.973)	(31.807.705.470)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		13.748.116.568	7.199.289.091
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.748.116.568	7.199.289.091
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.575.109.267.006	2.598.871.481.127
251	1. Đầu tư vào các công ty con	14.1	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác	14.3	57.960.000.000	57.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(170.799.092.994)	(147.036.878.873)
260	V. Tài sản dài hạn khác		212.238.562.461	134.244.449.539
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	97.619.841.885	30.156.630.622
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	114.618.720.576	104.087.818.917
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.817.463.219.897	12.728.142.752.904

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 33)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.781.930.782.967	5.841.728.738.308
310	I. Nợ ngắn hạn		8.283.787.463.677	5.839.505.547.507
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	4.721.978.587.925	3.234.650.339.483
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	1.751.485.005.351	1.155.532.342.420
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.633.087.312	6.781.530.205
314	4. Phải trả người lao động		25.972.650	10.206.935
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.002.564.721.177	1.143.549.549.784
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	2.315.262.720	29.154.129.052
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	12.126.209.373	8.270.679.898
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	548.216.670.059	1.724.213.630
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	169.706.792.089	188.085.980.010
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	69.735.155.021	71.746.576.090
330	II. Nợ dài hạn		498.143.319.290	2.223.190.801
338	1. Vay dài hạn	20	495.816.666.656	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	2.326.652.634	2.223.190.801
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.035.532.436.930	6.886.414.014.596
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	7.035.532.436.930	6.886.414.014.596
411	1. Vốn cổ phần		788.308.000.000	792.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		788.308.000.000	792.550.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.019.470.449.385	3.038.990.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(597.634.655.083)	(621.396.381.083)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.454.338.701.543	3.454.338.701.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		371.049.941.085	221.931.518.751
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		221.931.518.751	166.859.939.642
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		149.118.422.334	55.071.579.109
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.817.463.219.897	12.728.142.752.904

Trương Thị Huyền Trang
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc


Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam


Ngày 28 tháng 3 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	10.774.750.249.243	6.607.925.283.828
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(10.381.842.884.974)	(6.357.126.279.402)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		392.907.364.269	250.799.004.426
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	339.786.298.491	203.825.275.339
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(101.946.440.026) (75.922.909.908)	(31.168.795.883) (851.298.832)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(537.572.870.535)	(408.177.795.132)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		93.174.352.199	15.277.688.750
31	8. Thu nhập khác	28	46.110.536.670	30.015.656.547
32	9. Chi phí khác	28	(609.685.418)	(5.884.170.684)
40	10. Lợi nhuận khác	28	45.500.851.252	24.131.485.863
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		138.675.203.451	39.409.174.613
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(87.682.776)	(16.667.606.547)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	10.530.901.659	32.330.011.043
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		149.118.422.334	55.071.579.109


Trương Thị Huyền Trang
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

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


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		138.675.203.451	39.409.174.613
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12, 13	81.110.037.300	82.469.728.000
03	Các khoản dự phòng		370.242.811.287	321.015.550.381
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(133.944.642)	51.903.706
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(341.254.474.470)	(203.642.201.540)
06	Chi phí lãi vay	26	75.922.909.908	851.298.832
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		324.562.542.834	240.155.453.992
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(2.511.443.805.647)	204.431.499.746
10	Tăng giảm hàng tồn kho		(649.676.784.651)	(245.667.310.280)
11	Tăng các khoản phải trả		1.968.535.705.387	369.881.001.832
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(64.792.753.579)	36.685.839.309
14	Tiền lãi vay đã trả		(52.524.655.263)	(818.119.308)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(87.682.776)	(55.954.388.927)
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(2.011.421.069)	(24.119.967.851)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(987.438.854.764)	524.594.008.513
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(86.118.114.279)	(24.710.545.914)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.659.090.008	-
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng và trái phiếu		(2.443.402.951.339)	(1.305.528.766.667)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng và trái phiếu		2.601.814.054.854	774.898.889.517
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		120.776.773.464	71.630.358.683
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		194.728.852.708	(483.710.064.381)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(177.971.842.084)
33	Tiền thu từ đi vay		1.823.117.752.146	353.766.617.658
34	Tiền trả nợ gốc vay		(782.083.377.487)	(353.766.617.658)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(816.918.214)	(972.000.000)
36	Cổ tức đã trả	23.4	-	(73.792.975.850)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.040.217.456.445	(252.736.817.934)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		247.507.454.389	(211.852.873.802)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		459.695.541.229	671.556.678.015
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(10.164.086)	(8.262.984)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	707.192.831.532	459.695.541.229


Trương Thị Huyền Trang
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng




Võ Hoàng Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.427 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.139 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 thành Giấy CNĐKDN số 0304472276 vào ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

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

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

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

Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact.

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại Solaresco-1.

Công Ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")

CTD Nest là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317508201 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 6 tháng 10 năm 2022.

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

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

Công ty TNHH HED1 ("HED1")

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

HED1 có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HED1 là cung cấp các dịch vụ liên quan đến sức khỏe.

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

Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")

SCM là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317587852 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 2 tháng 12 năm 2022.

SCM có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của SCM là tổ chức hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1* và *Thuyết minh số 14.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 28 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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 riêng 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 Công ty 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 riêng.

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

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

3.3 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.

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.6 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 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	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, Công ty 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 Công ty 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 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 riêng 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 riêng trong năm thanh lý.

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

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

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty 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 riêng trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty.

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 và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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 riêng.

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 Công ty 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng 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 niên độ 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 riêng.

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

Công ty ghi nhận 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% 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.

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

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

3.16 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 Công ty (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 Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại cuộc họp 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 Công ty.

▶ Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 Công ty 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.

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

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

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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 cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	567.192.831.532	180.695.541.229
Các khoản tương đương tiền (*)	140.000.000.000	279.000.000.000
TỔNG CỘNG	707.192.831.532	459.695.541.229

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	535.000.000.000	570.000.000.000
Trái phiếu có cam kết mua lại	270.218.773.635	393.629.877.150
TỔNG CỘNG	805.218.773.635	963.629.877.150

(*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,9% đến 7,37%/năm.

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 33)
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	975.424.136.915	965.603.671.263
Các khách hàng khác	7.892.855.529.140	5.691.081.798.653
TỔNG CỘNG	8.868.279.666.055	6.656.685.469.916
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(907.728.285.912)	(581.941.085.240)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.960.551.380.143	6.074.744.384.676
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	7.866.395.597.680	6.019.092.604.461
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 31)	94.155.782.463	55.651.780.215

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	581.941.085.240	419.010.002.001
Trích lập dự phòng trong năm	394.029.948.754	178.782.571.316
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(68.242.748.082)	(15.851.488.077)
Số cuối năm	907.728.285.912	581.941.085.240

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 33)
Các nhà cung cấp khác	284.088.087.010	158.186.807.605
Các bên liên quan (TM số 31)	350.063.381.666	185.029.767.711
TỔNG CỘNG	634.151.468.676	343.216.575.316

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dự án Khách sạn năm sao Hạ Long	-	22.374.832.253

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

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

6.4 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Dự phòng	Giá trị thuần
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	241.829.019.062
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910
3	Các khách hàng khác	478.782.485.703	302.118.473.879	176.664.011.824	415.779.851.463	218.160.292.268
TỔNG CỘNG		1.084.392.297.736	907.728.285.912	176.664.011.824	1.021.389.663.496	581.941.085.240
						439.448.578.256

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải thu	200.000.000.000	126.804.000.000
Lãi phải thu	94.630.507.324	48.950.926.939
Tam ứng cho đội thi công và công nhân viên	10.770.889.559	8.647.523.673
Ký quỹ, ký cược	4.464.326.119	4.778.676.119
Khác	4.630.755.370	3.535.309.628
TỔNG CỘNG	314.496.478.372	192.716.436.359
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	288.458.515.678	166.678.473.665
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 31)	200.000.000.000	121.313.782.400
Phải thu từ các bên khác	88.458.515.678	45.364.691.265

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công trình xây dựng dở dang (*)	1.883.262.846.454	1.233.472.350.145
Công cụ, dụng cụ	56.344.312	170.055.970
TỔNG CỘNG	1.883.319.190.766	1.233.642.406.115
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71.777.593.171)	(23.929.854.735)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.811.541.597.595	1.209.712.551.380

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinfast	141.863.300.878	-
Dự án HT Pearl	125.345.299.400	16.021.670.437
Dự án Intercon	109.259.902.116	74.075.168.105
Các công trình xây dựng khác	1.506.794.344.060	1.143.375.511.603
TỔNG CỘNG	1.883.262.846.454	1.233.472.350.145

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	23.929.854.735	30.932.057.853
Dự phòng trích lập trong năm	47.847.738.436	6.698.750.216
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(13.700.953.334)
Số cuối năm	71.777.593.171	23.929.854.735

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.198.550.266	7.869.007.950
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	5.198.550.266	7.869.007.950
Dài hạn	97.619.841.885	30.156.630.622
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	69.804.304.042	1.210.020.260
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	27.815.537.843	28.946.610.362
TỔNG CỘNG	102.818.392.151	38.025.638.572

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

10. 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	VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	189.825.429.891	499.839.583.558	40.468.728.300	29.284.748.264	759.418.490.013
Mua mới	-	-	-	2.999.173.273	2.999.173.273
Phân loại lại	1.592.288.404	-	-	-	1.592.288.404
Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang					
hoàn thành	1.531.789.091	-	-	-	1.531.789.091
Thanh lý	-	-	(6.974.620.560)	-	(6.974.620.560)
Số cuối năm	192.949.507.386	499.839.583.558	33.494.107.740	32.283.921.537	758.567.120.221
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.367.340.325	28.801.252.287	20.094.946.349	24.087.648.100	77.351.187.061
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(89.369.310.993)	(280.943.450.477)	(32.515.212.713)	(24.722.398.110)	(427.550.372.293)
Khấu hao trong năm	(11.724.383.157)	(52.393.858.125)	(2.969.823.362)	(3.216.360.526)	(70.304.425.170)
Phân loại lại	(608.814.383)	-	-	-	(608.814.383)
Thanh lý	-	-	6.917.651.173	-	6.917.651.173
Số cuối năm	(101.702.508.533)	(333.337.308.602)	(28.567.384.902)	(27.938.758.636)	(491.545.960.673)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	100.456.118.898	218.896.133.081	7.953.515.587	4.562.350.154	331.868.117.720
Số cuối năm	91.246.998.853	166.502.274.956	4.926.722.838	4.345.162.901	267.021.159.548

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

Thiết bị,
dụng cụ quản lý

Nguyên giá

Số đầu năm và số cuối năm	2.663.034.106
---------------------------	---------------

Giá trị khấu hao lũy kế

Số đầu năm	(89.011.003)
Khấu hao trong năm	(532.606.821)
Số cuối năm	(621.617.824)

Giá trị còn lại

Số đầu năm	2.574.023.103
Số cuối năm	2.041.416.282

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Phần mềm

Tổng cộng

Nguyên giá

Số đầu năm	81.539.243.238	27.462.546.502	109.001.789.740
Mua mới	-	750.000.000	750.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	-	11.455.000.000	11.455.000.000
Số cuối năm	81.539.243.238	39.667.546.502	121.206.789.740
Trong đó: Đã hao mòn hết	-	9.930.998.900	9.930.998.900

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm	(4.854.992.382)	(10.932.293.906)	(15.787.286.288)
Hao mòn trong năm	(344.212.803)	(7.046.302.620)	(7.390.515.423)
Số cuối năm	(5.199.205.185)	(17.978.596.526)	(23.177.801.711)

Giá trị còn lại

Số đầu năm	76.684.250.856	16.530.252.596	93.214.503.452
Số cuối năm	76.340.038.053	21.688.949.976	98.028.988.029

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	67.340.530.399	18.620.363.909	85.960.894.308
Phân loại lại tài sản cố định	(1.592.288.404)	-	(1.592.288.404)
Số cuối năm	65.748.241.995	18.620.363.909	84.368.605.904
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(25.747.774.930)	(6.059.930.540)	(31.807.705.470)
Khấu hao trong năm	(2.137.638.842)	(744.851.044)	(2.882.489.886)
Phân loại lại tài sản cố định	608.814.383	-	608.814.383
Số cuối năm	(27.276.599.389)	(6.804.781.584)	(34.081.380.973)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	41.592.755.469	12.560.433.369	54.153.188.838
Số cuối năm	38.471.642.606	11.815.582.325	50.287.224.931

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên giá trị trường và tình hình cho thuê 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 của báo cáo tài chính riêng này.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	2.510.348.360.000	-	2.510.348.360.000	-	-
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	177.600.000.000	(170.799.092.994)	177.600.000.000	(147.036.878.873)	-
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	57.960.000.000	-	57.960.000.000	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.745.908.360.000	(170.799.092.994)	2.745.908.360.000	(147.036.878.873)	

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty TNHH Covestcons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản	100	1.872.000.000.000	100	1.872.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
TỔNG CỘNG				2.510.348.360.000		2.510.348.360.000

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000	(152.799.092.994)	42,36	159.600.000.000	(129.036.878.873)
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)
TỔNG CỘNG		177.600.000.000	(170.799.092.994)		177.600.000.000	(147.036.878.873)

14.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,30	57.960.000.000	14,30	57.960.000.000

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Đã phân loại lại - TM số 33)
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	3.611.945.330.569	2.328.464.142.806
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 31)	1.110.033.257.356	906.186.196.677
TỔNG CỘNG	4.721.978.587.925	3.234.650.339.483

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Đã phân loại lại - TM số 33)
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura	219.725.212.868	-
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	200.301.039.430	-
Các bên liên quan (TM số 31)	33.625.593.980	-
Các khách hàng khác	1.297.833.159.073	1.155.532.342.420
TỔNG CỘNG	1.751.485.005.351	1.155.532.342.420

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Cấn trừ trong năm	Nộp trong năm	VND Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	247.820.576.272	932.985.741.668	(804.406.830.536)	-	376.399.487.404
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.275.880.143	87.682.776	-	(87.682.776)	10.275.880.143
TỔNG CỘNG	258.096.456.415	933.073.424.444	(804.406.830.536)	(87.682.776)	386.675.367.547
Phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	6.781.530.205	47.361.468.592	(4.137.980.794)	(44.371.930.691)	5.633.087.312
Thuế GTGT	-	894.776.384.849	(804.406.830.536)	(90.369.554.313)	-
Khác	-	59.822.213	-	(59.822.213)	-
TỔNG CỘNG	6.781.530.205	942.197.675.654	(808.544.811.330)	(134.801.307.217)	5.633.087.312

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	932.171.260.351	1.119.259.088.031
Chi phí lương, thưởng nhân viên	44.683.516.073	20.830.415.086
Chi phí lãi vay	23.398.254.645	-
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	164.000.000	97.000.000
Khác	2.147.690.108	3.363.046.667
TỔNG CỘNG	1.002.564.721.177	1.143.549.549.784

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	2.315.262.720	1.773.024.967
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	-	27.381.104.085
TỔNG CỘNG	2.315.262.720	29.154.129.052

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	4.933.552.817	4.315.057.959
Nhận ký quỹ	2.419.579.020	-
Các bên liên quan (TM số 31)	30.019.875	132.998.400
Khác	4.743.057.661	3.822.623.539
TỔNG CỘNG	12.126.209.373	8.270.679.898

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	1.724.213.630	1.329.392.752.130	(782.900.295.701)	-	548.216.670.059
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.1)	-	1.329.392.752.130	(782.083.377.487)	-	547.309.374.643
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 20.3)	1.724.213.630	-	(816.918.214)	-	907.295.416
Dài hạn	-	493.725.000.000	-	2.091.666.656	495.816.666.656
Trái phiếu phát hành (TM số 20.2)	-	493.725.000.000	-	2.091.666.656	495.816.666.656
TỔNG CỘNG	1.724.213.630	1.823.117.752.130	(782.900.295.701)	2.091.666.656	1.044.033.336.715

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

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

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

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

20.2 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 năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	495.816.666.656	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 giá trị phân bổ chi phí phát hành trong năm là 2.091.666.656 đồng.

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

20.3 Nợ thuê tài chính

Chi tiết như sau:

Số cuối năm		Số đầu năm		VND
Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
972.000.000	64.704.584	1.944.000.000	219.786.370	1.724.213.630
Từ 1 năm trở xuống				

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

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	169.706.792.089	188.085.980.010
Dự phòng công trình rủi ro lớn	102.475.578.820	136.797.490.615
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	67.231.213.269	51.288.489.395
Dài hạn	2.326.652.634	2.223.190.801
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.326.652.634	2.223.190.801
TỔNG CỘNG	<u>172.033.444.723</u>	<u>190.309.170.811</u>

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	71.746.576.090	75.636.006.559
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(2.011.421.069)</u>	<u>(3.889.430.469)</u>
Số cuối năm	<u>69.735.155.021</u>	<u>71.746.576.090</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *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	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(519.526.282.648)	3.454.338.701.543	240.719.412.642	7.007.072.006.922
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(101.870.098.435)	-	-	(101.870.098.435)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	55.071.579.109	55.071.579.109
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(73.859.473.000)	(73.859.473.000)
Số cuối năm	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	3.454.338.701.543	221.931.518.751	6.886.414.014.596
Năm nay						
Số đầu năm	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	3.454.338.701.543	221.931.518.751	6.886.414.014.596
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	149.118.422.334	149.118.422.334
Giảm vốn từ hủy cổ phiếu quỹ	(4.242.000.000)	(19.519.726.000)	23.761.726.000	-	-	-
Số cuối năm	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	3.454.338.701.543	371.049.941.085	7.035.532.436.930

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	792.550.000.000	792.550.000.000
Vốn góp giảm trong năm	(4.242.000.000)	-
Số cuối năm	<u>788.308.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Cổ tức công bố	-	73.859.473.000
Cổ tức trả bằng tiền	-	73.792.975.850

23.3 Cổ phiếu

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

23.4 Cổ tức

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

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

24. DOANH THU

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	10.707.926.290.276	6.540.746.513.430
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	53.000.000.000	24.000.000.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	13.763.115.785	12.768.994.630
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	-	13.351.890.667
Doanh thu khác	60.843.182	17.057.885.101
TỔNG CỘNG	10.774.750.249.243	6.607.925.283.828

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	10.524.370.432.879	6.348.918.526.840
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	183.555.857.397	191.827.986.590
TỔNG CỘNG	10.707.926.290.276	6.540.746.513.430
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	44.484.190.453.404	48.981.038.098.126

24.2. Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	202.268.000.000	126.804.000.000
Lãi tiền gửi và trái phiếu	104.136.942.048	36.098.956.234
Lãi chậm trả	33.247.411.801	40.739.245.306
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	133.944.642	183.073.799
TỔNG CỘNG	339.786.298.491	203.825.275.339

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	10.321.373.758.040	6.311.023.251.444
Giá vốn cung cấp dịch vụ	53.000.000.000	24.000.000.000
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	7.469.126.934	7.694.157.613
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	-	13.194.575.694
Khác	-	1.214.294.651
TỔNG CỘNG	10.381.842.884.974	6.357.126.279.402

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	75.922.909.908	851.298.832
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	23.762.214.121	30.261.828.231
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	2.091.666.656	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	169.649.341	55.668.820
TỔNG CỘNG	101.946.440.026	31.168.795.883

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng	325.787.200.672	162.931.083.239
Chi phí nhân viên	119.745.898.927	176.165.285.688
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	55.431.256.671	34.546.820.125
Khấu hao và hao mòn	21.386.561.222	22.755.034.709
Khác	15.221.953.043	11.779.571.371
TỔNG CỘNG	537.572.870.535	408.177.795.132

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	46.110.536.670	30.015.656.547
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	30.381.601.011	22.957.133.812
Hoàn nhập các chi phí xây dựng công trình đã trích trước	5.130.603.680	2.940.277.070
Phạt vi phạm hợp đồng	4.266.365.142	1.555.489.998
Thanh lý tài sản cố định	1.602.120.621	-
Khác	4.729.846.216	2.562.755.667
Chi phí khác	(609.685.418)	(5.884.170.684)
LỢI NHUẬN KHÁC	45.500.851.252	24.131.485.863

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.531.829.469.003	1.828.883.663.229
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.204.664.501.334	4.133.060.244.630
Chi phí nhân viên	535.615.628.162	549.106.041.581
Chi phí dự phòng	339.313.027.313	292.726.370.736
Chi phí công cụ, dụng cụ	161.862.020.293	88.658.654.047
Khấu hao và hao mòn		
(Thuyết minh số 10, 11, 12 và 13)	81.110.037.300	82.469.728.000
Khác	65.021.072.104	35.896.626.621
TỔNG CỘNG	10.919.415.755.509	7.010.801.328.844

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	16.517.854.672
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	87.682.776	149.751.875
	87.682.776	16.667.606.547
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(10.530.901.659)	(32.330.011.043)
TỔNG CỘNG	(10.443.218.883)	(15.662.404.496)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	138.675.203.451	39.409.174.613
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	27.735.040.690	7.881.834.923
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thu nhập từ cổ tức	(40.453.600.000)	(25.360.800.000)
Chi phí không được trừ	2.185.818.183	1.649.736.138
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.839.468	17.072.568
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	87.682.776	149.751.875
Thu nhập thuế TNDN	(10.443.218.883)	(15.662.404.496)

30.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	46.225.434.909	45.685.993.592	539.441.317	472.607.841	
Dự phòng tổn thất đầu tư	30.559.818.599	25.807.375.775	4.752.442.824	6.052.365.647	
Dự phòng công trình rủi ro lớn	20.495.115.762	27.359.498.123	(6.864.382.361)	27.359.498.123	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	14.355.518.634	4.785.970.946	9.569.547.688	(1.400.440.625)	
Lỗ thuế được chuyển	2.084.851.863	-	2.084.851.863	-	
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	466.616.653	-	466.616.653	-	
Dự phòng trợ cấp thôi việc	465.330.528	444.638.160	20.692.368	(165.163.385)	
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(33.966.372)	4.342.321	(38.308.693)	11.143.442	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	114.618.720.576	104.087.818.917			
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			10.530.901.659	32.330.011.043	

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết bên liên quan của Công ty như sau

Bên liên quan

Mối quan hệ

Kustocem PTE. Ltd.
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công
THE8TH PTE. Ltd.
Preston Pacific Limited
VOF Investment Limited
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicorns
Công ty TNHH Covestcons
Công ty Cổ phần CTD FutureImpact
Công TNHH Solaresco-1
Công ty TNHH HED1
Công ty TNHH Cotecons Nest
Công ty TNHH Sân Chơi Mới
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng
Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecons
Kusto Group Pte. Ltd.

Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Nhóm cổ đông lớn
Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Cùng tập đoàn với cổ đông lớn

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicorns	Công ty con	Chi phí xây dựng Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi Cung cấp dịch vụ quản lý Doanh thu cho thuê văn phòng Chi phí thuê thiết bị Doanh thu khác Cổ tức Doanh thu thanh lý thiết bị	1.947.870.612.867 106.698.904.110 20.000.000.000 20.000.000.000 4.152.383.080 1.595.284.945 1.147.202.544 - -	1.065.756.173.950 - - - 4.132.908.564 1.967.404.167 674.793.701 100.000.000.000 34.452.016.069	

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Doanh thu cho thuê thiết bị Doanh thu xây dựng	- -	12.018.265.439 1.006.790.713	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi Phân phối lợi nhuận Nhận chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi Doanh thu cho thuê văn phòng	225.000.000.000 200.000.000.000 191.620.273.972 33.000.000.000	- 20.000.000.000 - 24.000.000.000	
Kusto Group Pte. Ltd.	Cùng tập đoàn với cổ đông lớn	Doanh thu cho thuê văn phòng	146.640.148	537.439.365	
Công Ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Doanh thu xây dựng	152.905.169.176	-	
Ông Trịnh Ngọc Hiến	Thành viên HĐQT	Tư vấn	-	2.310.000.000	
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	47.250.066.736	-	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	39.297.522.157	49.051.780.215	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng	7.560.000.000	6.600.000.000	
Kusto Group Pte. Ltd.	Cùng tập đoàn với cổ đông lớn	Cho thuê văn phòng	48.193.570	-	
			94.155.782.463	55.651.780.215	

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
VND				
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Nhóm cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	33.625.593.980	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	350.063.381.666	185.029.767.711
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Lợi nhuận được phân phối	200.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Lợi nhuận được phân phối	-	100.000.000.000
		Phải thu khác	-	593.782.400
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	Nhân viên chủ chốt	Tạm ứng	-	720.000.000
			200.000.000.000	121.313.782.400
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	1.110.033.257.356	906.186.196.677
Phải trả ngắn hạn khác				
Kusto Group Pte. Ltd.	Cùng tập đoàn với cổ đông lớn	Ký quỹ thuê văn phòng	30.019.875	132.998.400

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	-	200.625.000
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	-	267.500.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	-	267.500.000
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	600.000.000	-
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	700.000.000	-
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 8 năm 2022		
	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	6.254.995.390	5.159.879.940
Ông Christopher Senekki	Phó Tổng Giám đốc	8.255.204.000	4.734.955.326
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	3.772.261.885	3.306.580.240
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	3.534.032.500	2.730.114.077
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 11 năm 2021	3.816.206.355	1.949.169.068
Ông Trần Trí Gia Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2021	-	6.475.131.920
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 3 năm 2021 đến 4 tháng 1 năm 2022	1.700.000.000	6.122.147.400
Ông Trần Văn Thức	Trưởng BKS từ ngày 26 tháng 4 năm 2021	480.000.000	-
Ông Luis Fernando Garcia Agraz	Trưởng BKS đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	200.625.000
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên BKS đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	711.232.273	1.949.314.451
Ông Nguyễn Minh Nhựt	Thành viên BKS đến ngày 26 tháng 4 năm 2022	-	200.625.000
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên BKS từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	1.589.922.030	-
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	56.000.000	-
TỔNG CỘNG		31.469.854.433	33.564.167.422

32. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	11.997.806.430	11.498.415.315
Từ 1 đến 5 năm	13.425.373.940	6.360.750.900
TỔNG CỘNG	25.423.180.370	17.859.166.215

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

33. TRÌNH BÀY LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã điều chỉnh lại một số khoản mục sau đây nhằm phản ánh hợp lý hơn bằng cân đối kế toán riêng của Công ty trong năm trước. Chi tiết như sau:

	Số trước phân loại lại	Phân loại lại	VND Số sau phân loại lại
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.869.645.149.850	787.040.320.066	6.656.685.469.916
Trong đó, bên liên quan	55.651.780.215	-	55.651.780.215
Trả trước cho người bán ngắn hạn	49.322.406.331	293.894.168.985	343.216.575.316
Trong đó, bên liên quan	-	185.029.767.711	185.029.767.711
Phải trả người bán ngắn hạn	2.940.756.170.498	293.894.168.985	3.234.650.339.483
Trong đó, bên liên quan	721.156.428.966	185.029.767.711	906.186.196.677
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	368.492.022.354	787.040.320.066	1.155.532.342.420

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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


 Trương Thị Huyền Trang
 Người lập


 Cao Thị Mai Lê
 Kế toán trưởng


 Võ Hoàng Lâm
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2022

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons giải trình về việc chênh lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 so với năm 2021 như sau:

I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng	149.118.422.334	55.071.579.109	94.046.843.225	170,77%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) của Báo cáo tài chính riêng năm 2022 giảm so Báo cáo tài chính riêng năm 2021 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng	10.774.750.249.243	6.607.925.283.828	4.166.824.965.415	63,06%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng	392.907.364.269	250.799.004.426	142.108.359.843	56,66%

Doanh thu của Tập đoàn tăng 4.166 tỷ đồng tương đương với tăng 63,06% so với năm 2021. Bên cạnh đó, nhờ chính sách trích lập dự phòng đối với các dự án rủi ro mà Ban lãnh đạo đã chủ động thực hiện từ năm trước, đã làm giảm nhẹ được tác động của các biến động về chi phí nhân công, nguyên vật liệu xây dựng và các yếu tố vĩ mô trong năm. Chính vì vậy, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 142 tỷ đồng, và biên lãi gộp năm 2022 tăng từ 3,65% lên 3,80% so với năm 2021.

**II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	% giảm
Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm	20.791.833.411	24.110.828.208	(3.318.994.797)	-13,77%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 giảm so với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	% tăng
Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng	734.758.141.359	516.298.035.944	218.460.105.415	42,31%
<i>Trong đó:</i>				
- Chi phí dự phòng	387.985.294.485	166.828.213.175	221.157.081.310	132,57%
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	346.772.846.874	349.469.822.769	(2.696.975.895)	-0,77%

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2022 tăng 218 tỷ đồng tương đương 42,31% so với năm 2021 là do Tập đoàn chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi tăng 221 tỷ đồng so với năm trước.

Nơi nhận:

Như trên;

Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
TỔNG GIÁM ĐỐC



VÔ HOÀNG LÂM

