



Số: 4176 /2022/CV-BTKHĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2022

## 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 : 792.550.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng)
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Bolat Duisenov - Người đại diện theo pháp luật
- Loại thông tin công bố:  24h,  72h,  Yêu cầu,  Bất thường,  Định kỳ

### Nội dung công bố thông tin:

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

- Báo cáo tài chính riêng Quý 3 - Năm 2022
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 - Năm 2022
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ

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

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

Chi tiết như văn bản đính kèm.

### Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

Người đại diện theo pháp luật



BOLAT DUSENOV



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

*Quý 3/2022*

*Tháng 10/2022*

# **Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2022

2022.09.30

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 42

---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>16.645.580.798.822</b>	<b>13.875.943.285.056</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>415.979.827.036</b>	<b>884.710.498.842</b>
111	1. Tiền		381.979.827.036	410.710.498.842
112	2. Các khoản tương đương tiền		34.000.000.000	474.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>2.221.012.759.395</b>	<b>2.400.688.059.709</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	255.462.208.992	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(36.665.055.710)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.002.215.606.113	2.400.688.059.709
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>10.309.841.383.593</b>	<b>8.549.452.757.684</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	9.113.089.328.027	8.156.022.028.866
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	740.202.263.382	279.734.078.882
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	7.3	22.374.832.253	22.374.832.253
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	649.595.805.158	572.630.724.866
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	745.231.317.005	179.973.331.904
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,9	(960.652.162.232)	(661.282.239.087)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>3.197.022.485.237</b>	<b>1.692.285.468.779</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.219.890.982.313	1.720.491.079.297
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(22.868.497.076)	(28.205.610.518)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>501.724.343.561</b>	<b>348.806.500.042</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.837.043.458	9.500.954.190
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	496.887.300.103	332.795.834.878
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	6.509.710.974

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.111.107.363.914</b>	<b>1.173.552.857.857</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>573.068.481.066</b>	<b>531.147.896.594</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	468.771.521.037	420.946.301.186
222	Nguyên giá		1.109.168.952.634	998.130.665.155
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(640.397.431.597)	(577.184.363.969)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	2.175.662.385	2.574.023.103
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(487.371.721)	(89.011.003)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	102.121.297.644	107.627.572.305
228	Nguyên giá		131.075.137.868	130.303.137.868
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(28.953.840.224)	(22.675.565.563)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>38.130.830.239</b>	<b>40.740.812.856</b>
231	1. Nguyên giá		63.191.170.137	64.783.458.541
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(25.060.339.898)	(24.042.645.685)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>22.633.929.240</b>	<b>185.212.476.743</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	160.853.352.772
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	22.633.929.240	24.359.123.971
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>318.402.673.707</b>	<b>334.844.039.939</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	16.797.196.248	33.238.562.480
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	301.605.477.459	301.605.477.459
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>158.871.449.662</b>	<b>81.607.631.725</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	59.985.663.130	38.175.300.852
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	98.885.786.532	43.432.330.873
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.756.688.162.736</b>	<b>15.049.496.142.913</b>


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.561.593.202.371</b>	<b>6.801.935.410.099</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.034.316.460.294</b>	<b>6.799.391.639.298</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	3.090.093.705.471	3.260.991.520.325
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.295.969.972.058	1.412.909.898.025
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	32.878.259.911	9.773.570.234
314	4. Phải trả người lao động		106.592.223	10.206.935
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.177.686.335.638	1.767.972.465.362
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	144.700.722.699	37.992.212.315
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	17.258.205.582	13.316.038.118
320	8. Vay và nợ thuê tài chính	24	938.910.259.435	1.724.213.630
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	259.132.702.025	214.059.538.033
322	10. Quý khen thưởng, phúc lợi		77.579.705.252	80.641.976.321
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>527.276.742.077</b>	<b>2.543.770.801</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	524.805.178.693	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.471.563.384	2.543.770.801
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.195.094.960.365</b>	<b>8.247.560.732.814</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25.1</b>	<b>8.195.094.960.365</b>	<b>8.247.560.732.814</b>
411	1. Vốn cổ phần		792.550.000.000	792.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		792.550.000.000	792.550.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.038.990.175.385	3.038.990.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(621.396.381.083)	(621.396.381.083)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		4.667.193.310.873	4.667.193.310.873
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		317.207.406.060	315.375.435.690
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		315.375.435.690	291.368.056.131
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.831.970.370	24.007.379.559
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		550.449.130	54.848.191.949
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>17.756.688.162.736</b>	<b>15.049.496.142.913</b>

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

  
Phạm Quán Lực  
Phó Tổng Giám Đốc



Ngày 28 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.113.499.095.895	1.070.493.725.258	8.308.387.152.194	6.189.476.223.658
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	(1.739.604.226)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.113.499.095.895	1.070.493.725.258	8.306.647.547.968	6.189.476.223.658
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(3.080.631.946.684)	(1.053.673.961.474)	(7.991.812.572.424)	(5.917.937.696.281)
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>32.867.149.211</b>	<b>16.819.763.784</b>	<b>314.834.975.544</b>	<b>271.538.527.377</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	83.086.415.876	77.391.947.420	310.942.944.398	192.836.403.849
22	7. Chi phí tài chính	28	(43.900.398.627)	(2.368.600.522)	(103.239.558.698)	(3.597.697.590)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.570.257.604)	(41.095.890)	(54.572.213.645)	(991.061.828)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(5.357.002.520)	(9.672.507.319)	(16.441.366.232)	(22.085.880.805)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(103.459.539.202)	(90.427.942.065)	(552.172.145.344)	(332.583.261.394)
30	<b>10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(36.763.375.262)</b>	<b>(8.257.338.702)</b>	<b>(46.075.150.332)</b>	<b>106.108.091.437</b>
31	11. Thu nhập khác	30	41.416.702.088	179.066.203	65.617.788.974	21.717.614.264
32	12. Chi phí khác	30	(7.673.743.637)	(3.769.343.556)	(11.501.644.909)	(11.021.982.786)
40	<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>30</b>	<b>33.742.958.451</b>	<b>(3.590.277.353)</b>	<b>54.116.144.065</b>	<b>10.695.631.478</b>
50	<b>14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>		<b>(3.020.416.811)</b>	<b>(11.847.616.055)</b>	<b>8.040.993.733</b>	<b>116.803.722.915</b>
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(20.039.128.812)	(10.297.185.644)	(61.569.912.861)	(51.083.286.828)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	19.544.695.060	10.346.527.472	55.453.455.659	21.875.715.663
60	<b>17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN</b>		<b>(3.514.850.563)</b>	<b>(11.798.274.227)</b>	<b>1.924.536.531</b>	<b>87.596.151.750</b>
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(3.536.681.905)	(11.826.289.922)	1.831.970.370	87.525.821.154
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		21.831.342	28.015.695	92.566.161	70.330.596
70	20. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	25.4	(48)	(174)	25	1.179

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

  
Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>8.040.993.733</b>	<b>116.803.722.915</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13 14,15	78.911.385.414	78.494.077.508
03	Các khoản dự phòng		387.873.865.613	102.013.681.466
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		305.222.919	473.451.381
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(291.235.696.788)	(170.527.213.777)
06	Chi phí lãi vay		54.572.213.645	949.965.938
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>238.467.984.536</b>	<b>128.207.685.431</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.599.418.951.517)	1.165.650.831.450
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.499.399.903.016)	(123.911.371.722)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		1.216.353.376.843	(1.079.195.851.385)
12	Giảm chi phí trả trước		(17.146.451.546)	48.885.383.961
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(255.462.208.992)	124.162.511.521
14	Tiền lãi vay đã trả		(42.745.728.496)	(949.965.938)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(26.620.900.739)	(73.306.846.838)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.834.267.484)	(6.658.509.267)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.989.807.050.411)</b>	<b>182.883.867.213</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(139.884.598.690)	(41.111.386.543)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.955.453.645	21.795.929.739
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.155.167.079.687)	(3.481.831.382.924)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.476.674.452.991	3.116.817.571.544
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(524.581.971.519)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		183.224.365.231	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		218.430.055.245	207.615.292.606
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>60.650.677.216</b>	<b>(176.713.975.578)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
32	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(177.971.842.084)
33	Tiền thu từ đi vay		1.879.895.081.969	338.710.637.510
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(419.472.607.459)	(338.710.637.510)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng) vào hoạt động tài chính</b>		<b>1.460.422.474.510</b>	<b>(177.971.842.084)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(468.733.898.685)</b>	<b>(171.801.950.449)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>884.710.498.842</b>	<b>1.396.764.826.755</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		3.226.879	57.384.710
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>415.979.827.036</b>	<b>1.225.020.261.016</b>

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

  
  
Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong 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 2022 là 2.277 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.796 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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2022, Tập đoàn nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 89,80%)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

*Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168 ("Phú Nhuận 168")*

Phú Nhuận 168 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315807693 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 22 tháng 7 năm 2019 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Phú Nhuận 168 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 Phú Nhuận 168 là môi giới và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc cho thuê.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Phú Nhuận 168 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 69,98% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết) (*Thuyết minh số 4.1*).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

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

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

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	49 - 50 năm
Phần mềm	2 - 3 năm
Tài sản khác	5 - 6 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

#### 3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

#### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

#### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

##### *Hợp đồng có rủi ro lớn*

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ 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 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**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 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

#### 3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*Doanh thu bán hàng hóa*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

#### 3.21 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

**3.21 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế hiện hành với thuế hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

**3.22 Các bên liên quan**

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

**3.23 Thông tin bộ phận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

**4.1 Đại dịch Covid-19**

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

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

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

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

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

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

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền gửi ngân hàng	381.979.827.036	325.690.980.825
Tiền đang chuyển	-	85.019.518.017
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	34.000.000.000	474.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>415.979.827.036</b>	<b>884.710.498.842</b>

(\*) 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 3% - 4,4%/năm.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Chứng chỉ quỹ</b>						
Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30	39.989.950.000	34.968.000.000	(5.021.950.000)	-	-	-
<b>Cổ phiếu</b>						
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	30.413.670.400	20.800.000.000	(9.613.670.400)	-	-	-
Công ty Cổ phần FPT	27.776.147.000	28.175.000.000	-	-	-	-
Các công ty khác	157.282.441.592	135.253.005.000	(22.029.435.310)	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>255.462.208.992</b>	<b>219.196.005.000</b>	<b>(36.665.055.710)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.235.555.687.670	1.666.400.000.000
Trái phiếu	766.659.918.443	734.288.059.709
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.002.215.606.113</b>	<b>2.400.688.059.709</b>

(\*) 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 3,7% đến 7,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

**7.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	927.822.971.914	965.603.671.263
Các khách hàng khác	8.185.266.356.113	7.190.418.357.603
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.113.089.328.027</b>	<b>8.156.022.028.866</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(907.201.199.538)	(625.831.276.393)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>8.205.888.128.489</b>	<b>7.530.190.752.473</b>

Trong đó:

Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	22.345.050.714	-
--	----------------	---

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
Số đầu kỳ	(625.831.276.393)	(459.003.063.218)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(334.523.809.916)	(55.142.027.593)
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	53.153.886.771	-
Số cuối kỳ	(907.201.199.538)	(514.145.090.811)

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
Các nhà cung cấp khác	740.202.263.382	279.734.078.882

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

7.4 *Nợ xấu*

VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	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	241.829.019.062	241.829.019.061
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	540.009.649.733	355.042.350.199	184.967.299.534	525.805.650.091	262.050.483.421	263.755.166.670
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.145.619.461.766</b>	<b>960.652.162.232</b>	<b>184.967.299.534</b>	<b>1.131.415.462.124</b>	<b>625.831.276.393</b>	<b>505.584.185.731</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát (i)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Trường TH - THCS - THPT Quốc tế Canada (ii)	75.267.305.158	-
Công ty Cổ phần Solar Esco	-	20.000.000.000
Các công ty khác	74.328.500.000	52.630.724.866
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>649.595.805.158</b>	<b>572.630.724.866</b>

- (i) Đây là khoản góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 301121/BCC/QLP-CVC ngày 30 tháng 11 năm 2021. Theo đó, lợi nhuận sẽ được phân chia cho Tập đoàn cổ định với lãi suất 11%/năm trên giá trị vốn thực góp với thời hạn 12 tháng.
- (ii) Đây là khoản tài trợ tài chính thi công dự án Tổ hợp hệ thống trường liên cấp quốc tế Canada tại Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1404/2022/HĐHTKD ngày 14 tháng 4 năm 2022. Theo đó, lợi nhuận sẽ được phân chia cho Tập đoàn cổ định với lãi suất 8%/năm trên giá trị khoản tài trợ tài chính với thời hạn tối đa 6 tháng.

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu khác góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	524.581.971.519	-
Tiền lãi phải thu	134.965.008.364	118.265.169.315
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	47.784.559.767	23.552.710.748
Ký quỹ ngắn hạn	34.747.832.554	34.322.676.119
Khác	3.151.944.801	3.832.775.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>745.231.317.005</b>	<b>179.973.331.904</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.450.962.694)	(35.450.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>691.780.354.311</b>	<b>144.522.369.210</b>

Trong đó:

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

- 720.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí các công trình dở dang	3.197.072.247.369	1.720.321.023.327
Hàng hóa bất động sản	22.762.390.632	-
Công cụ dụng cụ	56.344.312	170.055.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.219.890.982.313</b>	<b>1.720.491.079.297</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(22.868.497.076)	(28.205.610.518)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.197.022.485.237</b>	<b>1.692.285.468.779</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
Đầu kỳ	(28.205.610.518)	(29.993.277.865)
Trích lập trong kỳ	-	(5.321.846.636)
Hoàn nhập trong kỳ	5.337.113.442	12.558.269.687
Cuối kỳ	(22.868.497.076)	(22.756.854.814)

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.837.043.458</b>	<b>9.500.954.190</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	4.693.555.694	6.693.006.592
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	143.487.764	2.807.947.598
<b>Dài hạn</b>	<b>59.985.663.130</b>	<b>38.175.300.852</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	27.456.832.481	28.946.610.362
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	32.528.830.649	9.228.690.490
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.822.706.588</b>	<b>47.676.255.042</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu kỳ	243.161.833.392	671.028.225.053	49.406.258.629	34.503.484.445	30.863.636	998.130.665.155
Mua mới	-	-	-	1.639.689.637	-	1.639.689.637
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.531.789.091	114.335.477.928	-	-	-	115.867.267.019
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	1.592.288.404	-	-	-	-	1.592.288.404
Thanh lý	-	-	(8.060.957.581)	-	-	(8.060.957.581)
Số cuối kỳ	<u>246.285.910.887</u>	<u>785.363.702.981</u>	<u>41.345.301.048</u>	<u>36.143.174.082</u>	<u>30.863.636</u>	<u>1.109.168.952.634</u>
Trong đó:						
<i>Đã khấu hao hết</i>	12.215.368.490	70.018.767.893	19.234.882.950	27.944.342.919	30.863.636	129.444.225.888
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu kỳ	(110.669.424.300)	(397.600.804.644)	(39.547.582.253)	(29.335.689.136)	(30.863.636)	(577.184.363.969)
Khấu hao	(10.035.228.801)	(54.692.746.886)	(2.981.859.774)	(2.898.405.978)	-	(70.608.241.439)
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	(608.814.383)	-	-	-	-	(608.814.383)
Thanh lý	-	-	8.003.988.194	-	-	8.003.988.194
Số cuối kỳ	<u>(121.313.467.484)</u>	<u>(452.293.551.530)</u>	<u>(34.525.453.833)</u>	<u>(32.234.095.114)</u>	<u>(30.863.636)</u>	<u>(640.397.431.597)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu kỳ	<u>132.492.409.092</u>	<u>273.427.420.409</u>	<u>9.858.676.376</u>	<u>5.167.795.309</u>	<u>-</u>	<u>420.946.301.186</u>
Số cuối kỳ	<u>124.972.443.403</u>	<u>333.070.151.451</u>	<u>6.819.847.215</u>	<u>3.909.078.968</u>	<u>-</u>	<u>468.771.521.037</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND
	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>2.663.034.106</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu kỳ	(89.011.003)
Hao mòn	<u>(398.360.718)</u>
Số cuối kỳ	<u>(487.371.721)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu kỳ	<u>2.574.023.103</u>
Số cuối kỳ	<u>2.175.662.385</u>

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu kỳ	94.881.924.366	35.421.213.502	130.303.137.868
Mua mới	<u>-</u>	<u>772.000.000</u>	<u>772.000.000</u>
Số cuối kỳ	<u>94.881.924.366</u>	<u>36.193.213.502</u>	<u>131.075.137.868</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	8.632.769.320	8.632.769.320
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu kỳ	(7.901.960.384)	(14.773.605.179)	(22.675.565.563)
Hao mòn	<u>(457.049.652)</u>	<u>(5.821.225.009)</u>	<u>(6.278.274.661)</u>
Số cuối kỳ	<u>(8.359.010.036)</u>	<u>(20.594.830.188)</u>	<u>(28.953.840.224)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu kỳ	<u>86.979.963.982</u>	<u>20.647.608.323</u>	<u>107.627.572.305</u>
Số cuối kỳ	<u>86.522.914.330</u>	<u>15.598.383.314</u>	<u>102.121.297.644</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu kỳ	46.163.094.632	18.620.363.909	64.783.458.541
Phân loại lại qua tài sản cố định hữu hình	(1.592.288.404)	-	(1.592.288.404)
Số cuối kỳ	<u>44.570.806.228</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>63.191.170.137</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu kỳ	(17.982.715.145)	(6.059.930.540)	(24.042.645.685)
Khấu hao	(1.069.400.828)	(557.107.768)	(1.626.508.596)
Phân loại lại qua tài sản cố định hữu hình	608.814.383	-	608.814.383
Số cuối kỳ	<u>(18.443.301.590)</u>	<u>(6.617.038.308)</u>	<u>(25.060.339.898)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu kỳ	<u>28.180.379.487</u>	<u>12.560.433.369</u>	<u>40.740.812.856</u>
Số cuối kỳ	<u>26.127.504.638</u>	<u>12.003.325.601</u>	<u>38.130.830.239</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 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	13.444.143.200	5.727.500.000
Hệ thống năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái	9.189.786.040	17.159.834.880
Khác	-	1.471.789.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>22.633.929.240</b></u>	<u><b>24.359.123.971</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	42,36	14.151.359.744	42,36	30.555.801.717	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.505.683.601	31,00	2.541.482.271	
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	140.152.903	36,00	141.278.492	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>16.797.196.248</b>		<b>33.238.562.480</b>	

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	VND
<b>Giá trị đầu tư</b>					
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000	
<b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết</b>					
Số đầu kỳ	(129.044.198.283)	(17.858.721.508)	(248.517.729)	(147.151.437.520)	
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	(16.404.441.973)	(1.125.589)	(35.798.670)	(16.441.366.232)	
Số cuối kỳ	(145.448.640.256)	(17.859.847.097)	(284.316.399)	(163.592.803.752)	
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	30.555.801.717	141.278.492	2.541.482.271	33.238.562.480	
Số cuối kỳ	14.151.359.744	140.152.903	2.505.683.601	16.797.196.248	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

**17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
					(Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons		322.138.227.506		315.519.064.976	
Các nhà cung cấp khác		2.767.955.477.965		2.945.472.455.349	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.090.093.705.471</b>		<b>3.260.991.520.325</b>	

**18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
					(Đã trình bày lại Thuyết minh số 34)
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura		284.987.443.004		-	
Các khách hàng khác		2.010.982.529.054		1.412.909.898.025	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.295.969.972.058</b>		<b>1.412.909.898.025</b>	

Trong đó:

Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	41.118.954.669	-
--	----------------	---



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

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

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Số đã cần trừ	Số đã nộp trong kỳ	VND Số cuối kỳ
<b>Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	332.795.834.878	878.244.959.230	(714.153.494.005)	-	496.887.300.103
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.509.710.974	-	(6.509.710.974)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.305.545.852</b>	<b>878.244.959.230</b>	<b>(720.663.204.979)</b>	<b>-</b>	<b>496.887.300.103</b>
<b>Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	61.530.210.538	(6.509.710.974)	(26.620.900.739)	28.399.598.825
Thuế thu nhập cá nhân	9.773.570.234	49.949.552.590	(4.137.980.794)	(51.106.480.944)	4.478.661.086
Thuế giá trị gia tăng	-	774.126.143.303	(714.153.494.005)	(59.972.649.298)	-
Khác	-	91.773.206	-	(91.773.206)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.773.570.234</b>	<b>885.697.679.637</b>	<b>(724.801.185.773)</b>	<b>(137.791.804.187)</b>	<b>32.878.259.911</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.085.582.511.283	1.733.880.558.512
Trích trước chi phí lương, thưởng	76.238.713.172	20.927.415.086
Trích trước lãi vay	11.829.284.740	-
Khác	4.035.826.443	13.164.491.764
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.177.686.335.638</u></b>	<b><u>1.767.972.465.362</u></b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Từ hoạt động xây dựng	136.954.591.484	36.219.187.348
Từ hoạt động cho thuê thiết bị	6.933.819.603	-
Từ hoạt động cho thuê văn phòng	812.311.612	1.773.024.967
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>144.700.722.699</u></b>	<b><u>37.992.212.315</u></b>

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	5.817.397.249	5.495.188.597
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Phải trả khác	10.906.466.358	7.286.507.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.258.205.582</u></b>	<b><u>13.316.038.118</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>132.998.400</i>	<i>132.998.400</i>

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>259.132.702.025</b>	<b>214.059.538.033</b>
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	185.606.945.644	136.797.490.615
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	73.525.756.381	77.262.047.418
<b>Dài hạn</b>	<b>2.471.563.384</b>	<b>2.543.770.801</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.471.563.384	2.543.770.801
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>261.604.265.409</u></b>	<b><u>216.603.308.834</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

VND

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Phân loại</i>	<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<b>Ngắn hạn</b>		<b>1.724.213.630</b>	<b>1.350.384.653.264</b>	<b>(418.058.607.459)</b>	<b>4.860.000.000</b>	-	<b>938.910.259.435</b>
Vay ngân hàng	24.1	-	1.350.384.653.264	(418.058.607.459)	-	-	932.326.045.805
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	24.2	-	-	-	4.860.000.000	-	4.860.000.000
Thuế tài chính		1.724.213.630	-	-	-	-	1.724.213.630
<b>Dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>529.510.428.705</b>	<b>(1.414.000.000)</b>	<b>(4.860.000.000)</b>	<b>1.568.749.988</b>	<b>524.805.178.693</b>
Vay ngân hàng	24.2	-	35.785.428.705	(1.414.000.000)	(4.860.000.000)	-	29.511.428.705
Trái phiếu dài hạn	24.3	-	493.725.000.000	-	-	1.568.749.988	495.293.749.988
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.724.213.630</b>	<b>1.879.895.081.969</b>	<b>(419.472.607.459)</b>	<b>-</b>	<b>1.568.749.988</b>	<b>1.463.715.438.128</b>

**24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

VND

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	468.904.771.619	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
Ngân Hàng HSBC Việt Nam	229.842.037.386	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	183.579.236.800	Từ tháng 11 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam	50.000.000.000	Tháng 2 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>932.326.045.805</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

VND

<u>Bên cho vay</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Ngày đáo hạn cuối cùng</u>	<u>Mục đích vay</u>
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	27.792.000.000	Tháng 5 năm 2030	Thi công hệ thống năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái nhà máy
Ngân hàng TNHH Indovina	6.579.428.705	Tháng 1 năm 2028 đến tháng 6 năm 2028	Thi công hệ thống năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái nhà máy
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.371.428.705</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	4.860.000.000		
<i>Vay dài hạn</i>	29.511.428.705		

**24.3 Trái phiếu dài hạn**

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

VND

<u>Đơn vị tư vấn phát hành</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Mục đích vay</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	500.000.000.000	Tháng 1 năm 2025	Cố định 9,5%/năm	Bổ sung vốn kinh doanh và/hoặc tăng quy mô vốn hoạt động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.275.000.000)				
Chi phí phát hành đã phân bổ trong kỳ	1.568.749.988				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>495.293.749.988</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	-				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	495.293.749.988				

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
VND							
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</b>							
Số đầu kỳ	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(519.526.282.648)	4.667.193.310.873	365.227.529.131	54.234.743.300	8.398.669.476.041
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	510.000.000	510.000.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(101.870.098.435)	-	-	-	(101.870.098.435)
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	90.138.140.551	70.330.596	90.208.471.147
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(73.859.473.000)	-	(73.859.473.000)
Số cuối kỳ	<u>792.550.000.000</u>	<u>3.038.990.175.385</u>	<u>(621.396.381.083)</u>	<u>4.667.193.310.873</u>	<u>381.506.196.682</u>	<u>54.815.073.896</u>	<u>8.313.658.375.753</u>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>							
Số đầu kỳ	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	315.375.435.690	54.848.191.949	8.247.560.732.814
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(54.390.308.980)	(54.390.308.980)
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	1.831.970.370	92.566.161	1.924.536.531
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>792.550.000.000</u>	<u>3.038.990.175.385</u>	<u>(621.396.381.083)</u>	<u>4.667.193.310.873</u>	<u>317.207.406.060</u>	<u>550.449.130</u>	<u>8.195.094.960.365</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>792.550.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	-	73.859.473.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	-

**25.3 Cổ phiếu**

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	79.255.000	79.255.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(5.395.527)	(5.395.527)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(5.395.527)	(5.395.527)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.859.473	73.859.473
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	73.859.473	73.859.473

**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.831.970.370	87.525.821.154
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ ( <i>cổ phiếu</i> )	73.859.473	74.221.289
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	25	1.179

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**26. DOANH THU**

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

			VND	
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.106.482.936.679	1.047.298.290.724	8.294.214.041.163	6.157.650.766.962
Doanh thu bán hàng	-	20.419.110.160	-	20.419.110.160
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	2.464.113.305	2.224.410.243	6.866.743.948	7.184.955.448
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	4.552.045.911	87.550.887	7.245.523.901	1.383.753.876
Doanh thu khác	-	464.363.244	60.843.182	2.837.637.212
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.113.499.095.895</b>	<b>1.070.493.725.258</b>	<b>8.308.387.152.194</b>	<b>6.189.476.223.658</b>
Giảm giá hàng bán	-	-	(1.739.604.226)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>3.113.499.095.895</b>	<b>1.070.493.725.258</b>	<b>8.306.647.547.968</b>	<b>6.189.476.223.658</b>

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

			VND	
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
Lãi từ cho vay, đầu tư trái phiếu, góp vốn khác	43.175.824.543	7.297.446.835	120.479.354.066	36.182.378.342
Lãi tiền gửi ngân hàng	23.279.649.436	41.029.287.491	79.823.073.833	121.468.576.158
Lãi thanh lý công ty con (TM số 4.2)	-	-	70.648.684.469	-
Lãi chậm thanh toán	13.862.035.662	29.024.430.147	35.044.384.009	34.962.140.082
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	903.735.834	-	2.899.009.315	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	121.954.614	-	305.222.919	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	40.782.947	-	223.309.267
Doanh thu tài chính khác	1.743.215.787	-	1.743.215.787	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.086.415.876</b>	<b>77.391.947.420</b>	<b>310.942.944.398</b>	<b>192.836.403.849</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND			
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.078.042.203.790	1.031.294.566.170	7.985.962.340.820	5.891.149.291.607
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	1.355.389.407	1.402.096.602	3.772.862.126	3.968.076.644
Giá vốn cho thuê thiết bị	1.234.353.487	558.188.542	2.077.369.478	1.186.923.219
Giá vốn hàng bán	-	20.419.110.160	-	20.419.110.160
Giá vốn khác	-	-	-	1.214.294.651
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.080.631.946.684</b>	<b>1.053.673.961.474</b>	<b>7.991.812.572.424</b>	<b>5.917.937.696.281</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND			
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
Chi phí lãi vay	24.570.257.604	41.095.890	54.572.213.645	991.061.828
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	16.210.078.210	-	36.665.055.710	-
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	2.023.536.610	2.131.634.381	8.742.425.323	2.131.634.381
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	195.870.251	-	473.451.381
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	9.804.865	1.550.000
Chi phí tài chính khác	1.096.526.203	-	3.250.059.155	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.900.398.627</b>	<b>2.368.600.522</b>	<b>103.239.558.698</b>	<b>3.597.697.590</b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND			
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
Chi phí dự phòng	42.120.439.343	38.852.948.871	299.369.923.145	55.142.027.593
Chi phí nhân viên	23.882.647.109	30.659.296.578	165.461.724.791	194.180.147.104
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	27.609.891.257	12.031.443.040	54.069.960.237	54.265.660.855
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.919.606.871	7.269.334.791	18.536.231.681	19.941.086.652
Chi phí khác	3.926.954.622	1.614.918.785	14.734.305.490	9.054.339.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.459.539.202</b>	<b>90.427.942.065</b>	<b>552.172.145.344</b>	<b>332.583.261.394</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND			
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
<b>Thu nhập khác</b>	<b>41.416.702.088</b>	<b>179.066.203</b>	<b>65.617.788.974</b>	<b>21.717.614.264</b>
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	28.286.859.895	-	28.769.995.984	18.273.723.845
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	9.413.437.811	-	28.943.941.286	1.284.814.040
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-	1.898.484.258	-
Khác	3.716.404.382	179.066.203	6.005.367.446	2.159.076.379
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.673.743.637)</b>	<b>(3.769.343.556)</b>	<b>(11.501.644.909)</b>	<b>(11.021.982.786)</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>33.742.958.451</b>	<b>(3.590.277.353)</b>	<b>54.116.144.065</b>	<b>10.695.631.478</b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND			
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>20.039.128.812</b>	<b>10.297.185.644</b>	<b>61.569.912.861</b>	<b>51.083.286.828</b>
Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN kỳ này	19.951.446.036	10.297.185.644	61.476.784.938	50.984.915.253
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	87.682.776	-	93.127.923	98.371.575
<b>(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(19.544.695.060)</b>	<b>(10.346.527.472)</b>	<b>(55.453.455.659)</b>	<b>(21.875.715.663)</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>494.433.752</b>	<b>(49.341.828)</b>	<b>6.116.457.202</b>	<b>29.207.571.165</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND			
	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(3.020.416.811)</b>	<b>(11.847.616.055)</b>	<b>8.040.993.733</b>	<b>116.803.722.915</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	(604.083.362)	(2.369.523.211)	1.608.198.747	23.360.744.583
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Lỗ từ công ty liên kết	1.071.400.504	1.213.500	3.288.273.246	6.015.864
Chi phí không được trừ	548.833.833	2.318.967.883	2.072.257.286	5.742.439.143
Thu nhập từ cổ tức	(609.399.999)	-	(945.400.000)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	87.682.776	-	93.127.923	98.371.575
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>494.433.752</b>	<b>(49.341.828)</b>	<b>6.116.457.202</b>	<b>29.207.571.165</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			<i>VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	105.069.437.462	56.346.631.822	48.722.805.640	11.028.405.519
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	37.121.389.127	27.359.498.123	9.761.891.004	10.449.328.269
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.785.970.947	5.853.393.635	(1.067.422.688)	(1.235.013.078)
Lợi nhuận chưa thực hiện	241.711.901	2.179.795.118	(1.938.083.217)	1.692.851.809
Dự phòng trợ cấp thời việc	477.309.277	444.638.160	32.671.117	(42.127.418)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(54.063.876)	4.342.321	(58.406.197)	(17.729.438)
Dự phòng đầu tư	(26.872.814)	(26.872.814)	-	-
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư	(48.729.095.492)	(48.729.095.492)	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</b>	<b>98.885.786.532</b>	<b>43.432.330.873</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>55.453.455.659</b>	<b>21.875.715.663</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2021</i>
Kusto Group Pte. Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	102.483.395	339.018.660
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng	92.846.889.395	-
Công ty Cổ phần Fiingroup	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ tra cứu	314.488.807	-

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	85.867.381	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	22.259.183.333	-
			<b><u>22.345.050.714</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Thành viên Hội Đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	Bên liên quan	Tạm ứng thù lao	-	<u>720.000.000</u>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>41.118.954.669</u>	<u>-</u>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Ký quỹ	<u>132.998.400</u>	<u>132.998.400</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**33. CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tập đoàn có các khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Tập đoàn		Vốn thực góp	Phần vốn cam kết còn phải góp
		Số tiền	%		
Công ty TNHH Coteccons Nest	1.000.000.000	1.000.000.000	100,00%	-	1.000.000.000
Công ty TNHH HED1	2.000.000.000	2.000.000.000	100,00%	-	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>-</b>	<b>3.000.000.000</b>

**34. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU ĐẦU KỲ**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

**35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2022**

	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Chênh lệch	% giảm
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.514.850.563)	(11.798.274.227)	8.283.423.664	-70,21%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2022 giảm 70,21% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:


	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.113.499.095.895	1.070.493.725.258	2.043.005.370.637	190,85%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.867.149.211	16.819.763.784	16.047.385.427	95,41%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 3 năm 2022 tăng 16 tỷ đồng tương đương với tăng 95,41% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ doanh thu tăng 2.043 tỷ đồng, tương đương với 190,85% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên lãi gộp quý 3 đã không tăng tương ứng với mức tăng của doanh thu do giá cả nhân công và nguyên vật liệu tăng cao, Ban điều hành chủ động đánh giá và trích lập dự phòng đối với các dự án có rủi ro cao. Biên lãi gộp Quý 3 năm 2022 giảm nhẹ từ 1,57% xuống 1,06% so với cùng kỳ năm trước.

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

Theo Nghị quyết số 003/2022/QĐ-CSH ngày 5 tháng 9 năm 2022, Công ty TNHH Covestcons đã thông qua về việc thành lập hai công ty con, là Công ty TNHH Coteccons Nest và Công ty TNHH HED1, lần lượt có vốn điều lệ là 1.000.000.000 đồng và 2.000.000.000 đồng, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa hoàn tất việc góp vốn.

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

  
  
 Phạm Quân Lực  
 Phó Tổng Giám Đốc



Ngày 28 tháng 10 năm 2022