



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

RIÊNG

Quý 3/2022

Tháng 10/2022

M.S.D.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 09 năm 2022

MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 09 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022	31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.331.369.291.601	9.506.017.700.034
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	299.775.645.981	459.695.541.229
111	1. Tiền		299.775.645.981	180.695.541.229
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	279.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.287.880.982.068	963.629.877.150
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.287.880.982.068	963.629.877.150
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.387.697.687.816	6.607.014.265.910
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	7.409.527.645.025	6.656.685.469.916
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	726.286.733.976	343.216.575.316
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		22.374.832.253	22.374.832.253
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	112.790.558.328	192.716.436.359
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(883.282.081.766)	(607.979.047.934)
140	IV. Hàng tồn kho	8	2.029.975.100.590	1.209.712.551.380
141	1. Hàng tồn kho		2.053.904.955.325	1.233.642.406.115
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(23.929.854.735)	(23.929.854.735)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		326.039.875.146	265.965.464.365
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	4.005.604.706	7.869.007.950
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	322.034.270.440	247.820.576.272
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	17	-	10.275.880.143

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022	31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.228.730.612.305	3.222.125.052.870
220	I. Tài sản cố định		373.987.889.198	427.656.644.275
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	282.993.151.003	331.868.117.720
222	Nguyên giá		757.049.610.221	759.418.490.013
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(474.056.459.218)	(427.550.372.293)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	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	12	88.819.075.810	93.214.503.452
228	Nguyên giá		109.401.789.740	109.001.789.740
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.582.713.930)	(15.787.286.288)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	51.013.770.326	54.153.188.838
231	1. Nguyên giá		84.368.605.904	85.960.894.308
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(33.354.835.578)	(31.807.705.470)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		11.455.000.000	7.199.289.091
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	11.455.000.000	7.199.289.091
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.582.459.719.744	2.598.871.481.127
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	57.960.000.000	57.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(163.448.640.256)	(147.036.878.873)
260	V. Tài sản dài hạn khác		209.814.233.037	134.244.449.539
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	59.083.915.773	30.156.630.622
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	150.730.317.264	104.087.818.917
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.560.099.903.906	12.728.142.752.904

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2022	31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.758.806.379.933	5.841.728.738.308
310	I. Nợ ngắn hạn		7.261.126.083.561	5.839.505.547.507
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	2.830.524.467.556	3.234.650.339.483
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.735.512.342.220	1.155.532.342.420
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	19.304.898.135	6.781.530.205
314	4. Phải trả người lao động		106.592.223	10.206.935
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.385.115.495.346	1.143.549.549.784
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	135.268.362.726	29.154.129.052
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	9.225.244.050	8.270.679.898
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	884.050.259.435	1.724.213.630
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	192.203.764.849	188.085.980.010
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	69.814.657.021	71.746.576.090
330	II. Nợ dài hạn		497.680.296.372	2.223.190.801
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	495.293.749.988	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	2.386.546.384	2.223.190.801
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.801.293.523.973	6.886.414.014.596
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	6.801.293.523.973	6.886.414.014.596
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		3.454.338.701.543	3.454.338.701.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		136.811.028.128	221.931.518.751
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		221.931.518.751	166.859.939.642
421b	(Lỗ) LNST chưa phân phối kỳ này		(85.120.490.623)	55.071.579.109
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.560.099.903.906	12.728.142.752.904

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	25.1	2.216.137.045.730	796.897.999.690	5.998.177.216.710	4.297.558.655.276
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.216.137.045.730	796.897.999.690	5.998.177.216.710	4.297.558.655.276
11	4. Giá vốn hàng bán	26	(2.173.759.638.571)	(750.662.430.059)	(5.740.396.443.353)	(4.077.598.824.652)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.377.407.159	46.235.569.631	257.780.773.357	219.959.830.624
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	40.277.798.750	36.296.793.615	105.223.292.399	51.629.929.479
22	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	27	(29.268.473.192) (23.389.921.701)	(9.689.513.840)	(70.714.891.419) (52.733.928.798)	(22.855.745.550) (776.870.047)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(78.788.179.015)	(81.465.545.268)	(423.174.204.701)	(253.368.310.923)
30	9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(25.401.446.298)	(8.622.695.862)	(130.885.030.364)	(4.634.296.370)
31	10. Thu nhập khác	29	8.818.526.986	324.146.342	33.407.711.989	21.945.740.983
32	11. Chi phí khác	29	(6.353.122.156)	(3.618.664.803)	(7.771.680.513)	(5.240.518.222)
40	12. Lợi nhuận/(lỗ) khác	29	2.465.404.830	(3.294.518.461)	25.636.031.476	16.705.222.761
50	13. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(22.936.041.468)	(11.917.214.323)	(105.248.998.888)	12.070.926.391
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(8.451.671.106)	(6.477.741.866)	(26.513.990.082)	(26.892.106.389)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	13.179.222.547	8.683.170.816	46.642.498.347	23.341.898.827
60	16. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(18.208.490.027)	(9.711.785.373)	(85.120.490.623)	8.520.718.829


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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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 30/09/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(105.248.998.888)	12.070.926.391
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12, 13	60.164.656.566	62.653.409.965
03	Các khoản dự phòng		307.814.838.373	100.926.739.239
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(305.222.919)	(23.074.017)
05	Lãi hoạt động đầu tư		(106.520.190.101)	(51.446.855.680)
06	Chi phí lãi vay	27	52.733.928.798	776.870.047
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		208.639.011.829	124.958.015.945
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.099.241.960.108)	1.109.889.102.566
10	Tăng hàng tồn kho		(820.262.549.210)	(95.441.370.656)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		512.403.723.360	(792.388.110.528)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(25.063.881.907)	36.351.741.789
14	Lãi vay đã trả		(41.159.438.579)	(776.870.047)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(87.682.776)	(43.240.153.040)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.931.919.069)	(4.795.246.231)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.266.704.696.460)	334.557.109.798
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(31.189.515.397)	(14.435.922.005)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.659.090.008	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.394.327.334.900)	(855.198.766.667)
24	Tiền thu hồi vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.070.076.229.982	567.663.161.050
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		84.518.512.593	43.615.152.551
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(269.263.017.714)	(258.356.375.071)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2022

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
	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	21	1.509.109.653.264	338.710.637.510
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(133.058.607.459)	(338.710.637.510)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.376.051.045.805	(177.971.842.084)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(159.916.668.369)	(101.771.107.357)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		459.695.541.229	671.556.678.015
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.226.879)	3.257.442
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	299.775.645.981	569.788.828.100



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 RIÊNG

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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 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 30 tháng 09 năm 2022 là 1.439 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.139 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty 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 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 30 tháng 09 năm 2022, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Unicons.

Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

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

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Covestcons.

Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

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

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu tại FutureImpact

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")

Solaresco-1 là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập 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 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 09 năm 2022, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu tại Solaresco-1

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 09 năm 2022, Công ty 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).

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 15.1. 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 TT96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 để ngày 28 tháng 10 năm 2022.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

- ▶ 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 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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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	3 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm
Phần mềm	2 - 3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 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.

3.10 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 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

3.10 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 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 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.

3.11 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.

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 riêng theo phương pháp đường thẳng.

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 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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 chín 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 48 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, Tập đoàn ghi nhận các khoản suy giảm giá trị xảy ra đối với tài sản liên quan đến hợp đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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
- ▶ 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.
- ▶ 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 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:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 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.

Cổ tức

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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 kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

3.22 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 các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2022	VND 31/12/2021
Tiền gửi ngân hàng	299.775.645.981	180.695.541.229
Các khoản tương đương tiền	-	279.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>299.775.645.981</u>	<u>459.695.541.229</u>

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	30/09/2022	VND 31/12/2021
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	887.489.315.068	570.000.000.000
Trái phiếu	400.391.667.000	393.629.877.150
TỔNG CỘNG	<u>1.287.880.982.068</u>	<u>963.629.877.150</u>

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2022	VND 31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)
Công ty TNHH Phát Triển Nam Hội An	927.822.971.914	965.603.671.263
Các khách hàng khác	6.481.704.673.111	5.691.081.798.653
TỔNG CỘNG	<u>7.409.527.645.025</u>	<u>6.656.685.469.916</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(857.244.119.072)	(581.941.085.240)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>6.552.283.525.953</u>	<u>6.074.744.384.676</u>
<i>Trong đó:</i> <i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	53.864.013.623	55.651.780.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Số đầu kỳ	(581.941.085.240)	(419.010.002.001)
Trích lập trong kỳ	(321.574.502.204)	(55.142.027.593)
Hoàn nhập trong kỳ	46.271.468.372	-
Số cuối kỳ	<u>(857.244.119.072)</u>	<u>(474.152.029.594)</u>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2022	VND 31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	391.937.047.034	185.029.767.711
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	334.349.686.942	158.186.807.605
TỔNG CỘNG	<u>726.286.733.976</u>	<u>343.216.575.316</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.3 Nợ xấu

VND

STT	Tên khách hàng	30/09/2022			31/12/2021		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần
1	Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	241.829.019.062	241.829.019.061
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-
3	Các khách hàng khác	380.652.557.224	277.672.269.733	102.980.287.491	415.779.851.463	218.160.292.268	197.619.559.195
TỔNG CỘNG		986.262.369.257	883.282.081.766	102.980.287.491	1.021.389.663.496	581.941.085.240	439.448.578.256

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2022	31/12/2021
Lãi phải thu	89.350.483.826	48.950.926.939
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	13.765.011.538	8.647.523.673
Ký quỹ, ký cược	4.649.326.119	4.778.676.119
Cổ tức phải thu	2.268.000.000	126.804.000.000
Phải thu khác	2.757.736.845	3.535.309.628
TỔNG CỘNG	112.790.558.328	192.716.436.359
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	86.752.595.634	166.678.473.665

Trong đó

Phải thu từ các bên liên quan
(Thuyết minh số 31) 100.352.000 -

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2022	31/12/2021
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	2.053.848.611.013	1.233.472.350.145
Công cụ dụng cụ	56.344.312	170.055.970
TỔNG CỘNG	2.053.904.955.325	1.233.642.406.115
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(23.929.854.735)	(23.929.854.735)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.029.975.100.590	1.209.712.551.380

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

	30/09/2022	31/12/2021
Dự án Ecopark	217.773.860.651	181.177.356.035
Các công trình khác	1.836.131.094.674	1.052.465.050.080
TỔNG CỘNG	2.053.904.955.325	1.233.642.406.115

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Số đầu kỳ	(23.929.854.735)	(30.932.057.853)
Trích thêm trong kỳ	-	-
Hoàn nhập trong kỳ	-	12.435.692.016
Số cuối kỳ	<u>(23.929.854.735)</u>	<u>(18.496.365.837)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2022	31/12/2021
		VND
Ngắn hạn	4.005.604.706	7.869.007.950
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	4.005.604.706	5.061.060.352
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	-	2.807.947.598
Dài hạn	59.083.915.773	30.156.630.622
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	27.456.832.481	28.946.610.362
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho hoạt động xây dựng	31.627.083.292	1.210.020.260
TỔNG CỘNG	63.089.520.479	38.025.638.572

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	189.825.429.891	499.839.583.558	40.468.728.300	29.284.748.264	759.418.490.013
Mua mới trong kỳ	-	-	-	1.481.663.273	1.481.663.273
Phân loại lại	1.592.288.404	-	-	-	1.592.288.404
Đầu tư XD/CB hoàn thành	1.531.789.091	-	-	-	1.531.789.091
Thanh lý trong kỳ	-	-	(6.974.620.560)	-	(6.974.620.560)
Số cuối kỳ	192.949.507.386	499.839.583.558	33.494.107.740	30.766.411.537	757.049.610.221
<i>Trong đó</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.367.340.325	20.996.496.480	16.312.297.985	23.903.481.738	65.579.616.528
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu kỳ	(89.369.310.993)	(280.943.450.477)	(32.515.212.713)	(24.722.398.110)	(427.550.372.293)
Khấu hao trong kỳ	(8.778.376.540)	(39.214.677.717)	(2.250.784.672)	(2.571.084.786)	(52.814.923.715)
Phân loại lại	(608.814.383)	-	-	-	(608.814.383)
Thanh lý trong kỳ	-	-	6.917.651.173	-	6.917.651.173
Số cuối kỳ	(98.756.501.916)	(320.158.128.194)	(27.848.346.212)	(27.293.482.896)	(474.056.459.218)
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	100.456.118.898	218.896.133.081	7.953.515.587	4.562.350.154	331.868.117.720
Số cuối kỳ	94.193.005.470	179.681.455.364	5.645.761.528	3.472.928.641	282.993.151.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Nguyên giá	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	2.663.034.106
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu kỳ	(89.011.003)
Khấu hao trong kỳ	(398.360.718)
Số cuối kỳ	<u>(487.371.721)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	<u>2.574.023.103</u>
Số cuối kỳ	<u>2.175.662.385</u>

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	81.539.243.238	27.462.546.502	109.001.789.740
Mua mới trong kỳ	-	400.000.000	400.000.000
Số cuối kỳ	<u>81.539.243.238</u>	<u>27.862.546.502</u>	<u>109.401.789.740</u>
<i>Trong đó</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	5.683.187.320	5.683.187.320
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu kỳ	(4.854.992.382)	(10.932.293.906)	(15.787.286.288)
Hao mòn trong kỳ	(257.452.316)	(4.537.975.326)	(4.795.427.642)
Số cuối kỳ	<u>(5.112.444.698)</u>	<u>(15.470.269.232)</u>	<u>(20.582.713.930)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	<u>76.684.250.856</u>	<u>16.530.252.596</u>	<u>93.214.503.452</u>
Số cuối kỳ	<u>76.426.798.540</u>	<u>12.392.277.270</u>	<u>88.819.075.810</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Toà nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	67.340.530.399	18.620.363.909	85.960.894.308
Chuyển sang TSCĐ trong kỳ	<u>(1.592.288.404)</u>	-	<u>(1.592.288.404)</u>
Số cuối kỳ	<u>65.748.241.995</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>84.368.605.904</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu kỳ	(25.747.774.930)	(6.059.930.540)	(31.807.705.470)
Khấu hao trong kỳ	(1.598.836.723)	(557.107.768)	(2.155.944.491)
Chuyển sang TSCĐ trong kỳ	<u>608.814.383</u>		<u>608.814.383</u>
Số cuối kỳ	<u>(26.737.797.270)</u>	<u>(6.617.038.308)</u>	<u>(33.354.835.578)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	<u>41.592.755.469</u>	<u>12.560.433.369</u>	<u>54.153.188.838</u>
Số cuối kỳ	<u>39.010.444.725</u>	<u>12.003.325.601</u>	<u>51.013.770.326</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 09 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị 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 này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>30/09/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	11.455.000.000	5.727.500.000
Khác	-	1.471.789.091
TỔNG CỘNG	<u>11.455.000.000</u>	<u>7.199.289.091</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2022		31/12/2021		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	2.510.348.360.000	-	2.510.348.360.000	-	
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	177.600.000.000	(163.448.640.256)	177.600.000.000	(147.036.878.873)	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	57.960.000.000	-	57.960.000.000	-	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.745.908.360.000	(163.448.640.256)	2.745.908.360.000	(147.036.878.873)	

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2022		31/12/2021	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	30/09/2022			31/12/2021			VND
	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	(145.448.640.256)	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	(163.448.640.256)		177.600.000.000	(147.036.878.873)	

15.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	30/09/2022		31/12/2021	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,30	57.960.000.000	14,30	57.960.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2022	VND 31/12/2021 (Đã trình bày lại thuyết minh số 33)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	702.721.174.093	906.186.196.677
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	322.138.227.506	315.519.064.976
Các khách hàng khác	<u>1.805.665.065.957</u>	<u>2.012.945.077.830</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.830.524.467.556</u>	<u>3.234.650.339.483</u>
<i>Trong đó</i> <i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	702.721.174.093	906.186.196.677

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2022	VND 31/12/2021 (Đã trình bày lại thuyết minh số 33)
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura	284.987.443.004	-
Các khách hàng khác	<u>1.450.524.899.216</u>	<u>1.155.532.342.420</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.735.512.342.220</u>	<u>1.155.532.342.420</u>
<i>Trong đó:</i> <i>Bên liên quan trả tiền trước</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	41.118.954.669	-



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	31/12/2021	Phải nộp/ thu trong kỳ	Số đã cần trừ	Số đã nộp trong kỳ	VND 30/09/2022
Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.275.880.143	-	(10.275.880.143)	-	-
Thuế giá trị gia tăng	247.820.576.272	541.745.480.102	(467.531.785.934)	-	322.034.270.440
TỔNG CỘNG	258.096.456.415	541.745.480.102	(477.807.666.077)	-	322.034.270.440
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	26.513.990.082	(10.275.880.143)	(87.682.776)	16.150.427.163
Thuế thu nhập cá nhân	6.781.530.205	36.789.345.334	(4.137.980.794)	(36.278.423.773)	3.154.470.972
Thuế giá trị gia tăng	-	506.324.946.855	(467.531.785.934)	(38.793.160.921)	-
Khác	-	84.773.206	-	(84.773.206)	-
TỔNG CỘNG	6.781.530.205	569.713.055.477	(481.945.646.871)	(75.244.040.676)	19.304.898.135

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2022	VND 31/12/2021
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.322.860.346.294	1.119.259.088.031
Trích trước chi phí lương thưởng	47.388.243.293	20.830.415.086
Chi phí lãi vay	11.574.490.219	-
Khác	3.292.415.540	3.460.046.667
TỔNG CỘNG	1.385.115.495.346	1.143.549.549.784

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/09/2022	31/12/2021
		VND
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	134.456.051.114	27.381.104.085
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	<u>812.311.612</u>	<u>1.773.024.967</u>
TỔNG CỘNG	<u>135.268.362.726</u>	<u>29.154.129.052</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	30/09/2022	31/12/2021
		VND
Phải trả các đội xây dựng và Công nhân viên	4.528.266.611	4.315.057.959
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Phải trả khác	<u>4.162.635.464</u>	<u>3.421.279.964</u>
TỔNG CỘNG	<u>9.225.244.050</u>	<u>8.270.679.898</u>
<i>Trong đó:</i>		
Nhận ký quỹ của Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	132.998.400	132.998.400

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND 30/09/2022
Ngắn hạn	1.724.213.630	1.015.384.653.264	(133.058.607.459)	-	884.050.259.435
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	-	1.015.384.653.264	(133.058.607.459)	-	882.326.045.805
Vay khác	1.724.213.630	-	-	-	1.724.213.630
Dài hạn	-	493.725.000.000	-	1.568.749.988	495.293.749.988
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 21.2)	-	493.725.000.000	-	1.568.749.988	495.293.749.988
TỔNG CỘNG	1.724.213.630	1.509.109.653.264	(133.058.607.459)	1.568.749.988	1.379.344.009.423

21.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	468.904.771.619	Từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	229.842.037.386	Từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	183.579.236.800	Từ tháng 11 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	
TỔNG CỘNG	882.326.045.805			

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

21.2 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	500.000.000.000	Tháng 1 năm 2025	Cố định 9,5%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.275.000.000)					
Phân bổ chi phí phát hành	<u>1.568.749.988</u>					
TỔNG CỘNG	<u>495.293.749.988</u>					
Trong đó:						
Vay dài hạn	495.293.749.988					
Vay dài hạn đến hạn trả	-					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2022	VND 31/12/2021
Ngắn hạn	192.203.764.849	188.085.980.010
Dự phòng công trình rủi ro lớn	134.179.757.487	136.797.490.615
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	58.024.007.362	51.288.489.395
Dài hạn	2.386.546.384	2.223.190.801
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.386.546.384	2.223.190.801
TỔNG CỘNG	194.590.311.233	190.309.170.811

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	71.746.576.090	75.636.006.559
Hoàn quỹ	-	118.728.000
Sử dụng quỹ	(1.931.919.069)	(2.706.956.869)
Số cuối kỳ	69.814.657.021	73.047.777.690

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *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
<i>VND</i>						
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021						
Vào ngày 31/12/2020	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	8.520.718.829	8.520.718.829
Mua lại cổ phiếu DN đã phát hành	-	-	(101.870.098.435)	-	-	(101.870.098.435)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(73.859.473.000)	(73.859.473.000)
Vào ngày 30/09/2021	<u>792.550.000.000</u>	<u>3.038.990.175.385</u>	<u>(621.396.381.083)</u>	<u>3.454.338.701.543</u>	<u>175.380.658.471</u>	<u>6.839.863.154.316</u>
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022						
Vào ngày 31/12/2021	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 kỳ	-	-	-	-	(85.120.490.623)	(85.120.490.623)
Vào ngày 30/09/2022	<u>792.550.000.000</u>	<u>3.038.990.175.385</u>	<u>(621.396.381.083)</u>	<u>3.454.338.701.543</u>	<u>136.811.028.128</u>	<u>6.801.293.523.973</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	30/09/2022	31/12/2021
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	792.550.000.000	792.550.000.000
Tăng vốn	-	-
Số cuối kỳ	<u>792.550.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	30/09/2022	31/12/2021
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

24.4 Cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	73.859.473.000
Cổ tức trả bằng tiền	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

			VND	
	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Doanh thu hoạt động xây dựng	2.200.703.627.145	771.248.564.694	5.947.236.154.760	4.240.100.460.291
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.000.000.000	6.000.000.000	41.000.000.000	18.000.000.000
Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng	3.433.418.585	3.207.382.993	9.880.218.768	10.232.342.120
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	-	2.916.091.773	-	13.351.890.667
Doanh thu khác	-	13.525.960.230	60.843.182	15.873.962.198
DOANH THU THUẦN	<u>2.216.137.045.730</u>	<u>796.897.999.690</u>	<u>5.998.177.216.710</u>	<u>4.297.558.655.276</u>

25.2. Doanh thu hoạt động tài chính

			VND	
	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Lãi từ tiền chậm trả và cho vay	23.261.002.223	25.384.038.340	54.013.207.306	25.384.038.340
Lãi tiền gửi ngân hàng	14.626.841.913	10.907.505.275	48.636.862.174	26.062.817.340
Cổ tức được chia	2.268.000.000	-	2.268.000.000	-
Lãi từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	121.954.614	-	305.222.919	-
Lãi từ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	5.250.000	-	183.073.799
TỔNG CỘNG	<u>40.277.798.750</u>	<u>36.296.793.615</u>	<u>105.223.292.399</u>	<u>51.629.929.479</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.159.871.099.592	740.177.632.988	5.693.967.978.161	4.038.816.011.564
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.000.000.000	6.000.000.000	41.000.000.000	18.000.000.000
Giá vốn từ hoạt động cho thuê văn phòng	1.888.538.979	1.657.504.623	5.428.465.192	6.373.942.743
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	-	2.827.292.448	-	13.194.575.694
Khác	-	-	-	1.214.294.651
TỔNG CỘNG	2.173.759.638.571	750.662.430.059	5.740.396.443.353	4.077.598.824.652

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Lãi vay	23.389.921.701	-	52.733.928.798	776.870.047
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.355.634.823	9.666.439.823	16.411.761.383	22.055.801.486
Chi phí phát hành trái phiếu phần bổ	522.916.668	-	1.568.749.988	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	23.074.017	-	23.074.017
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	451.250	-
TỔNG CỘNG	29.268.473.192	9.689.513.840	70.714.891.419	22.855.745.550

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Chi phí dự phòng	42.120.439.343	38.852.948.871	275.303.033.832	55.142.027.593
Chi phí nhân viên	16.184.704.597	29.270.548.972	88.247.945.590	145.172.500.645
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	13.133.468.622	5.750.757.359	34.344.234.905	28.591.002.305
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.285.186.414	6.293.545.440	15.972.227.063	17.459.277.570
Chi phí khác	2.064.380.039	1.297.744.626	9.306.763.311	7.003.502.810
TỔNG CỘNG	78.788.179.015	81.465.545.268	423.174.204.701	253.368.310.923

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Thu nhập khác	8.818.526.986	324.146.342	33.407.711.989	21.945.740.983
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	4.647.467.591	-	5.130.603.680	1.284.814.040
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	280.742.003	-	19.811.245.478	18.273.723.845
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	-	1.602.120.621	-
Khác	3.890.317.392	324.146.342	6.863.742.210	2.387.203.098
Chi phí khác	(6.353.122.156)	(3.618.664.803)	(7.771.680.513)	(5.240.518.222)
Lợi nhuận (lỗ) khác	2.465.404.830	(3.294.518.461)	25.636.031.476	16.705.222.761

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

	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.363.988.330	6.477.741.866	26.426.307.306	26.793.734.814
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa kỳ trước	87.682.776	-	87.682.776	98.371.575
	8.451.671.106	6.477.741.866	26.513.990.082	26.892.106.389
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(13.179.222.547)	(8.683.170.816)	(46.642.498.347)	(23.341.898.827)
TỔNG CỘNG	(4.727.551.441)	(2.205.428.950)	(20.128.508.265)	3.550.207.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (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:

	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021
(Lỗ)/ lợi nhuận kế toán trước thuế	(22.936.041.468)	(11.917.214.323)	(105.248.998.888)	12.070.926.391
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(4.587.208.294)	(2.383.442.865)	(21.049.799.778)	2.414.185.278
Chi phí không được trừ	(228.025.923)	178,013,915	833.608.737	1.037.650.709
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa (thiếu) kỳ trước	87.682.776	-	87.682.776	98.371.575
Chi phí thuế TNDN	(4.727.551.441)	(2.205.428.950)	(20.128.508.265)	3.550.207.562

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 báo cáo 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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 kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>30/09/2022</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021</i>
	VND			
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	89.595.421.369	45.685.993.591	43.909.427.778	11.028.405.519
Dự phòng tổn thất đầu tư	29.089.728.051	25.807.375.775	3.282.352.276	4.411.160.298
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	26.835.951.495	27.359.498.123	(523.546.628)	10.449.328.270
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.785.970.947	4.785.970.947	-	(2.487.138.404)
Dự phòng trợ cấp thôi 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	(54.063.875)	4.342.321	(58.406.196)	(17.729.438)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	<u>150.730.317.264</u>	<u>104.087.818.917</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>46.642.498.347</u>	<u>23.341.898.827</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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 30/09/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.073.831.493.448	541.172.768.746
		Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	18.013.474.820	3.047.386.672
		Chi phí Thuê thiết bị	864.884.583	1.079.362.134
		Doanh thu cho thuê thiết bị	-	12.018.265.439
		Doanh thu xây dựng	-	1.006.790.713
		Doanh thu khác	972.124.908	34.959.600.432
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	26.000.000.000	18.000.000.000
		Doanh thu tài chính khác	9.315.068	-
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Doanh thu 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 Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

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>	30/09/2022	VND 31/12/2021
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	31.518.962.909	49.051.780.215
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	22.259.183.333	-
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, dịch vụ tiện ích	-	6.600.000.000
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	85.867.381	-
			53.864.013.623	55.651.780.215
Khách hàng ứng trước				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	41.118.954.669	-
Trả trước cho người bán				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	391.937.047.034	185.029.767.711
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	702.721.174.093	906.186.196.677
Phải thu khác				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Dịch vụ khác	100.352.000	-
Phải trả khác				
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	132.998.400	132.998.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Chênh lệch	% tăng
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(18.208.490.027)	(9.711.785.373)	8.496.704.654	87,49%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2022 tăng 87,49% so với Quý 3 năm 2021 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.216.137.045.730	796.897.999.690	1.419.239.046.040	178,10%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	42.377.407.159	46.235.569.631	(3.858.162.472)	(8,34)%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.419 tỷ đồng tương đương với tăng 178,10% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ lại giảm nhẹ 3,8 tỷ đồng tương đương 8,34% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chính là do chi phí nhân công và vật liệu xây dựng biến động mạnh, tăng cao so với giá dự thầu, Ban lãnh đạo chủ động đã xem xét đánh giá và trích lập dự phòng 53,2 tỷ đồng đối với các dự án có rủi ro. Chính vì vậy làm biên lãi gộp Quý 3 năm 2022 giảm từ 5,80% xuống 1,91% so với cùng kỳ năm trước.

	Quý 3 năm 2022	Quý 3 năm 2021	Chênh lệch	% tăng
Chi phí lãi vay	(23.389.921.701)	-	(23.389.921.701)	100%

Chi phí lãi vay Quý 3 năm 2022 tăng 23,2 tỷ tương đương 100% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do Công ty phát hành trái phiếu dài hạn trong Quý 1 năm 2022 và sử dụng vốn vay ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022


33. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU ĐẦU KỲ


Công ty 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


	<u>Số liệu được trình bày trước đây</u>	<u>Điều chỉnh</u>	<u>Số liệu trình bày lại</u>
VND			
Bảng cân đối kế toán riêng			
Tài sản ngắn hạn			
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

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


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

