CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
	-----o0o-----
Số: 156 /2023/CV-CTD	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303443233
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023.01.30 14:23:46+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Nội dung công bố thông tin:

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

- Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2022 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh
- Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2022
- Bản cung cấp thông tin về quản trị Công ty năm 2022
- Báo cáo tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu kỳ báo cáo năm 2022

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

Người đại diện theo pháp luật

BOLAT DUISENOV

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu VP

BUILDING FUTURES
COTECCONS

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

Quý 4/2022

Tháng 01/2023

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
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 - 43

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

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*31/12/2022*	*31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**12.599.267.663.934**	**9.506.017.700.034**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***707.192.831.532***	***459.695.541.229***
111	1. Tiền		567.192.831.532	180.695.541.229
112	2. Các khoản tương đương tiền		140.000.000.000	279.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***807.015.759.936***	***963.629.877.150***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	807.015.759.936	963.629.877.150
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***8.879.092.088.542***	***6.607.014.265.910***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	8.868.279.666.055	6.656.685.469.916
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	634.151.468.676	343.216.575.316
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	22.374.832.253
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	310.427.202.417	192.716.436.359
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(933.766.248.606)	(607.979.047.934)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***1.811.541.597.595***	***1.209.712.551.380***
141	1. Hàng tồn kho		1.883.319.190.766	1.233.642.406.115
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(71.777.593.171)	(23.929.854.735)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***394.425.386.329***	***265.965.464.365***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	5.198.550.266	7.869.007.950
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	376.399.487.404	247.820.576.272
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	17	12.827.348.659	10.275.880.143

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

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*31/12/2022*	*31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.215.923.266.309**	**3.222.125.052.870**
220	***I. Tài sản cố định***		***367.091.563.859***	***427.656.644.275***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	267.021.159.548	331.868.117.720
222	Nguyên giá		758.567.120.221	759.418.490.013
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(491.545.960.673)	(427.550.372.293)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	2.041.416.282	2.574.023.103
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(621.617.824)	(89.011.003)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	98.028.988.029	93.214.503.452
228	Nguyên giá		121.206.789.740	109.001.789.740
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.177.801.711)	(15.787.286.288)
230	***II. Bất động sản đầu tư***	***13***	***50.287.224.931***	***54.153.188.838***
231	1. Nguyên giá		84.368.605.904	85.960.894.308
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(34.081.380.973)	(31.807.705.470)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***13.748.116.568***	***7.199.289.091***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	13.748.116.568	7.199.289.091
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***		***2.575.109.267.006***	***2.598.871.481.127***
251	1. Đầu tư vào 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	(170.799.092.994)	(147.036.878.873)
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***209.687.093.945***	***134.244.449.539***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	97.619.841.885	30.156.630.622
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	112.067.252.060	104.087.818.917
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**15.815.190.930.243**	**12.728.142.752.904**

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

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*31/12/2022*	*31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**8.779.658.493.313**	**5.841.728.738.308**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***8.281.515.174.023***	***5.839.505.547.507***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	4.592.952.283.888	3.234.650.339.483
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.673.019.289.388	1.155.532.342.420
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.633.087.312	6.781.530.205
314	4. Phải trả người lao động		25.972.650	10.206.935
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.131.591.025.214	1.143.549.549.784
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	80.780.978.683	29.154.129.052
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	9.853.919.719	8.270.679.898
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	548.216.670.059	1.724.213.630
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	169.706.792.089	188.085.980.010
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	69.735.155.021	71.746.576.090
330	***II. Nợ dài hạn***		***498.143.319.290***	***2.223.190.801***
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	495.816.666.656	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	2.326.652.634	2.223.190.801
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.035.532.436.930**	**6.886.414.014.596**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24.1***	***7.035.532.436.930***	***6.886.414.014.596***
411	1. Vốn cổ phần		788.308.000.000	792.550.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*788.308.000.000*	*792.550.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.019.470.449.385	3.038.990.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(597.634.655.083)	(621.396.381.083)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.454.338.701.543	3.454.338.701.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		371.049.941.085	221.931.518.751
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*221.931.518.751*	*166.859.939.642*
421b	*LNST chưa phân phối năm này*		*149.118.422.334*	*55.071.579.109*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**15.815.190.930.243**	**12.728.142.752.904**

Trương Thị Huyền Trang	Cao Thị Mai Lê	Phạm Quân Lực
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 4 năm 2022*	*Quý 4 năm 2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**4.776.573.032.533**	**2.330.056.581.768**	**10.774.750.249.243**	**6.607.925.283.828**
02	2.Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**4.776.573.032.533**	**2.330.056.581.768**	**10.774.750.249.243**	**6.607.925.283.828**
11	4. Giá vốn hàng bán	26	(4.641.446.441.621)	(2.299.217.407.966)	(10.381.842.884.974)	(6.357.126.279.402)
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch v**		**135.126.590.912**	**30.839.173.802**	**392.907.364.269**	**250.799.004.426**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	234.734.284.369	152.195.345.860	339.786.298.491	203.825.275.339
22	7. Chi phí tài chính *- Trong đó: Chi phí lãi vay*	27	(31.402.826.884) *(23.188.981.110)*	(8.313.050.333) *(74.428.785)*	(101.946.440.026) *(75.922.909.908)*	(31.168.795.883) *(851.298.832)*
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(114.398.665.834)	(154.809.484.209)	(537.572.870.535)	(408.177.795.132)
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**224.059.382.563**	**19.911.985.120**	**93.174.352.199**	**15.277.688.750**
31	10. Thu nhập khác	29	12.702.824.681	8.069.915.564	46.110.536.670	30.015.656.547
32	11. Chi phí khác	29	7.161.995.095	(643.652.462)	(609.685.418)	(5.884.170.684)
40	**12. Lợi nhuận khác**	**29**	**19.864.819.776**	**7.426.263.102**	**45.500.851.252**	**24.131.485.863**
50	**13.Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**243.924.202.339**	**27.338.248.222**	**138.675.203.451**	**39.409.174.613**
51	14. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hiện hành	30.1	28.977.775.822	10.408.093.887	2.463.785.740	(16.667.606.547)
52	15.(Chi phí)/ Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(38.663.065.204)	8.988.112.216	7.979.433.143	32.330.011.043
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**234.238.912.957**	**46.734.454.325**	**149.118.422.334**	**55.071.579.109**

Trương Thị Huyền Trang	Cao Thị Mai Lê	Phạm Quân Lực
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

VND

MÃ SỐ	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**138.675.203.451**	**39.409.174.613**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12, 13	81.110.037.300	82.469.728.000
03	Các khoản dự phòng		370.242.811.287	321.015.550.381
04	Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(133.944.642)	51.903.706
05	Lãi hoạt động đầu tư		(341.254.474.470)	(203.642.201.540)
06	Chi phí lãi vay	27	75.922.909.908	851.298.832
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**324.562.542.834**	**240.155.453.992**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.704.918.984.509)	204.431.499.746
10	Tăng hàng tồn kho		(649.676.784.651)	(245.667.310.280)
11	Giảm các khoản phải trả		1.968.291.967.597	369.881.001.832
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(64.792.753.579)	36.685.839.309
14	Lãi vay đã trả		(52.369.573.477)	(818.119.308)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(87.682.776)	(55.954.388.927)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(2.011.421.069)	(24.119.967.851)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(1.181.002.689.630)**	**524.594.008.513**
	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		(86.118.114.279)	(24.710.545.914)
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		(2.445.199.937.640)	(1.305.528.766.667)
24	Tiền thu hồi vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.601.814.054.854	774.898.889.517
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		315.769.759.765	71.630.358.683
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**387.924.852.708**	**(483.710.064.381)**

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

VND

MÃ SỐ	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2022*	*Năm 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	1.823.640.668.798	353.766.617.658
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(782.083.377.487)	(353.766.617.658)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(972.000.000)	(972.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(73.792.975.850)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**1.040.585.291.311**	**(252.736.817.934)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**247.507.454.389**	**(211.852.873.802)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**459.695.541.229**	**671.556.678.015**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(10.164.086)	(8.262.984)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**707.192.831.532**	**459.695.541.229**

Trương Thị Huyền Trang	Cao Thị Mai Lê	Phạm Quân Lực
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.427 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.139 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có hai công ty con trực tiếp và năm công ty con gián tiếp, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 4103005020 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy CNĐKDN số 0304472276 vào ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

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

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

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

Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu tại FutureImpact

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 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 96,62% vốn chủ sở hữu tại Solaresco-1

Công TNHH Coteccons Nest ("Coteccons Nest")

Coteccons Nest là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317508201 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 06 tháng 10 năm 2022 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Coteccons Nest có trụ sở đăng ký tại Lầu 9, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Coteccons Nest là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Coteccons Nest.

Công TNHH HED1 ("HED1")

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

HED1 có trụ sở đăng ký tại Lầu 12, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HED1 là kinh doanh các dịch vụ liên quan sức khỏe.

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

Công TNHH Sân Chơi Mới ("Sân Chơi Mới")

Sân Chơi Mới là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0317587852 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 02 tháng 12 năm 2022 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Sân Chơi Mới có trụ sở đăng ký tại Lầu 9, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Sân Chơi Mới là các hoạt động vui chơi theo chủ đề.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Sân Chơi Mới.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 30 tháng 01 năm 2023.

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

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 cấn 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.

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

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	5 - 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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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:

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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.

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 nhận được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Tiền gửi ngân hàng	567.192.831.532	180.695.541.229
Các khoản tương đương tiền*(*)*	140.000.000.000	279.000.000.000
TỔNG CỘNG	**707.192.831.532**	**459.695.541.229**

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

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

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(**)*	536.796.986.301	570.000.000.000
Trái phiếu	270.218.773.635	393.629.877.150
TỔNG CỘNG	**807.015.759.936**	**963.629.877.150**

(**) Tiền gửi ngân hàng 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 tiền gửi từ 4,9 % - 7,37 %/năm..

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

VND

	31/12/2022	*31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)*
Công ty TNHH Phát Triển Nam Hội An	975.424.136.915	965.603.671.263
Các khách hàng khác	7.892.855.529.140	5.691.081.798.653
TỔNG CỘNG	**8.868.279.666.055**	**6.656.685.469.916**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	(907.728.285.912)	(581.941.085.240)
GIÁ TRỊ THUẦN	**7.960.551.380.143**	**6.074.744.384.676**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*94.155.782.463*	*55.651.780.215*

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

	Năm 2022	*Năm 2021*
Số đầu năm	(581.941.085.240)	(419.010.002.001)
Trích lập trong năm	(394.029.948.754)	(162.931.083.239)
Hoàn nhập trong năm	68.242.748.082	-
Số cuối năm	**(907.728.285.912)**	**(581.941.085.240)**

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

VND

	31/12/2022	*31/12/2021 (Đã trình bày lại Thuyết minh số 33)*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	350.063.381.666	185.029.767.711
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	284.088.087.010	158.186.807.605
TỔNG CỘNG	**634.151.468.676**	**343.216.575.316**

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

6.3 *Nợ xấu*

VND

STT	Tên khách hàng	*31/12/2022*			*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	478.782.485.703	302.118.473.879	176.664.011.824	415.779.851.463	218.160.292.268	197.619.559.195
	TỔNG CỘNG	**1.084.392.297.736**	**907.728.285.912**	**176.664.011.824**	**1.021.389.663.496**	**581.941.085.240**	**439.448.578.256**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Lãi phải thu	92.833.521.023	48.950.926.939
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	10.770.889.559	8.647.523.673
Ký quỹ, ký cược	4.464.326.119	4.778.676.119
Cổ tức phải thu	200.000.000.000	126.804.000.000
Phải thu khác	2.358.465.716	3.535.309.628
TỔNG CỘNG	**310.427.202.417**	**192.716.436.359**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	**284.389.239.723**	**166.678.473.665**
Trong đó		
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	*200.000.000.000*	*121.313.782.400*

8. HÀNG TỒN KHO

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Chi phí xây dựng công trình dở dang	1.883.262.846.454	1.233.472.350.145
Công cụ dụng cụ	56.344.312	170.055.970
TỔNG CỘNG	**1.883.319.190.766**	**1.233.642.406.115**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho *(*)*	(71.777.593.171)	(23.929.854.735)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.811.541.597.595**	**1.209.712.551.380**

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

VND

	Năm 2022	*Năm 2021*
Số đầu năm	(23.929.854.735)	(30.932.057.853)
Trích thêm trong năm	(47.847.738.436)	(6.698.750.216)
Hoàn nhập trong năm	-	13.700.953.334
Số cuối năm	**(71.777.593.171)**	**(23.929.854.735)**

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Ngắn hạn	**5.198.550.266**	**7.869.007.950**
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	5.198.550.266	5.061.060.352
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	-	2.807.947.598
Dài hạn	**97.619.841.885**	**30.156.630.622**
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	27.815.537.843	28.946.610.362
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho hoạt động xây dựng	69.804.304.042	1.210.020.260
TỔNG CỘNG	**102.818.392.151**	**38.025.638.572**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	189.825.429.891	499.839.583.558	40.468.728.300	29.284.748.264	759.418.490.013
Mua mới	-	-	-	2.999.173.273	2.999.173.273
Phân loại lại	1.592.288.404	-	-	-	1.592.288.404
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.531.789.091	-	-	-	1.531.789.091
Thanh lý	-	-	(6.974.620.560)	-	(6.974.620.560)
Số cuối năm	192.949.507.386	499.839.583.558	33.494.107.740	32.283.921.537	758.567.120.221
Trong đó					
Đã khấu hao hết	*4.367.340.325*	*28.801.252.287*	*20.094.946.349*	*24.087.648.100*	*77.351.187.061*
Giá trị khấu hao luỹ kế					
Số đầu năm	(89.369.310.993)	(280.943.450.477)	(32.515.212.713)	(24.722.398.110)	(427.550.372.293)
Khấu hao	(11.724.383.157)	(52.393.858.125)	(2.969.823.362)	(3.216.360.526)	(70.304.425.170)
Phân loại lại	(608.814.383)	-	-	-	(608.814.383)
Thanh lý	-	-	6.917.651.173	-	6.917.651.173
Số cuối năm	(101.702.508.533)	(333.337.308.602)	(28.567.384.902)	(27.938.758.636)	(491.545.960.673)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	100.456.118.898	218.896.133.081	7.953.515.587	4.562.350.154	331.868.117.720
Số cuối năm	91.246.998.853	166.502.274.956	4.926.722.838	4.345.162.901	267.021.159.548

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Thiết bị, dụng cụ quản lý
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	2.663.034.106
Giá trị khấu hao luỹ kế	
Số đầu năm	(89.011.003)
Khấu hao	(532.606.821)
Số cuối năm	(621.617.824)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	2.574.023.103
Số cuối năm	2.041.416.282

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	81.539.243.238	27.462.546.502	109.001.789.740
Mua mới	-	750.000.000	750.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	11.455.000.000	11.455.000.000
Số cuối năm	81.539.243.238	39.667.546.502	121.206.789.740
Trong đó			
Đã khấu hao hết	-	*9.930.998.900*	9.930.998.900
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số đầu năm	(4.854.992.382)	(10.932.293.906)	(15.787.286.288)
Hao mòn	(344.212.803)	(7.046.302.620)	(7.390.515.423)
Số cuối năm	(5.199.205.185)	(17.978.596.526)	(23.177.801.711)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	76.684.250.856	16.530.252.596	93.214.503.452
Số cuối năm	76.340.038.053	21.688.949.976	98.028.988.029

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Toà nhà văn phòng	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	67.340.530.399	18.620.363.909	85.960.894.308
Chuyển sang TSCĐ	(1.592.288.404)	-	(1.592.288.404)
Số cuối năm	65.748.241.995	18.620.363.909	84.368.605.904
Giá trị khấu hao luỹ kế			
Số đầu năm	(25.747.774.930)	(6.059.930.540)	(31.807.705.470)
Khấu hao	(2.137.638.842)	(744.851.044)	(2.882.489.886)
Chuyển sang TSCĐ	608.814.383	-	608.814.383
Số cuối năm	(27.276.599.389)	(6.804.781.584)	(34.081.380.973)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	41.592.755.469	12.560.433.369	54.153.188.838
Số cuối năm	38.471.642.606	11.815.582.325	50.287.224.931

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên giá trị 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 DỞ DANG

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	9.069.880.000	5.727.500.000
Sửa chữa tòa nhà Coteccons	4.678.236.568	-
Khác	-	1.471.789.091
TỔNG CỘNG	**13.748.116.568**	**7.199.289.091**

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	31/12/2022		*31/12/2021*	
	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	(170.799.092.994)	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**	**(170.799.092.994)**	**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*	*31/12/2022*		*31/12/2021*	
			Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*
			%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty TNHH Covestcons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản	100	1.872.000.000.000	100	1.872.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
TỔNG CỘNG				**2.510.348.360.000**		**2.510.348.360.000**

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

15.2 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

VND

Tên công ty	*31/12/2022*			*31/12/2021*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*
	%	*VND*	*VND*	*%*	*VND*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000	(152.799.092.994)	42,36	159.600.000.000	(129.036.878.873)
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)
TỔNG CỘNG		**177.600.000.000**	**(170.799.092.994)**		**177.600.000.000**	**(147.036.878.873)**

15.3 *Đầu tư vào đơn vị khác*

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

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

16.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

	31/12/2022	VND 31/12/2021 (Đã trình bày lại thuyết minh số 33)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	1.110.033.257.356	906.186.196.677
Các khách hàng khác	3.482.919.026.532	2.328.464.142.806
TỔNG CỘNG	**4.592.952.283.888**	**3.234.650.339.483**
Trong đó *Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)*	1.110.033.257.356	906.186.196.677

16.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

	31/12/2022	VND 31/12/2021 (Đã trình bày lại thuyết minh số 33)
Công ty Cổ phần Bất động sản Ecopark Nomura	219.725.212.868	-
Công ty TNHH Lego Manuafacturing Việt Nam	200.301.039.430	-
Các khách hàng khác	1.252.993.037.090	1.155.532.342.420
TỔNG CỘNG	**1.673.019.289.388**	**1.155.532.342.420**
Trong đó: *Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31)*	*33.625.593.980*	-

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

VND

	31/12/2021	*Phải nộp/ thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*31/12/2022*
Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.275.880.143	2.463.785.740	-	87.682.776	12.827.348.659
Thuế giá trị gia tăng	247.820.576.272	932.985.741.668	(804.406.830.536)	-	376.399.487.404
TỔNG CỘNG	**258.096.456.415**	**935.449.527.408**	**(804.406.830.536)**	**87.682.776**	**389.226.836.063**
Phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	6.781.530.205	47.361.468.592	(4.137.980.794)	(44.371.930.691)	5.633.087.312
Thuế giá trị gia tăng	-	894.776.384.849	(804.406.830.536)	(90.369.554.313)	-
Khác	-	59.822.213	-	(59.822.213)	-
TỔNG CỘNG	**6.781.530.205**	**942.197.675.654**	**(808.544.811.330)**	**(134.801.307.217)**	**5.633.087.312**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	31/12/2022	*31/12/202*
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.061.197.564.388	1.119.259.088.03
Trích trước chi phí lương thưởng	44.683.516.073	20.830.415.08
Chi phí lãi vay	23.398.254.645	
Khác	2.311.690.108	3.460.046.66
TỔNG CỘNG	**1.131.591.025.214**	**1.143.549.549.78**

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	78.465.715.963	27.381.104.085
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	2.315.262.720	1.773.024.967
TỔNG CỘNG	**80.780.978.683**	**29.154.129.052**

20. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Phải trả các đội xây dựng và Công nhân viên	4.933.552.817	4.315.057.959
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Phải trả khác	4.386.024.927	3.421.279.964
TỔNG CỘNG	**9.853.919.719**	**8.270.679.898**
Trong đó:		
Nhận ký quỹ của Bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	*30.019.875*	*132.998.400*

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	31/12/2021	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu*	*31/12/2022*
Ngắn hạn	**1.724.213.630**	**1.329.392.752.130**	**(782.900.295.701)**	**-**	**548.216.670.059**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	-	1.329.392.752.130	(782.083.377.487)	-	547.309.374.643
Thuê tài chính (Thuyết minh số 21.3)	1.724.213.630	-	(816.918.214)	-	907.295.416
Dài hạn	**-**	**493.725.000.000**	**-**	**2.091.666.656**	**495.816.666.656**
Trái phiếu thường trong nước *(Thuyết minh số 21.2)*	-	493.725.000.000	-	2.091.666.656	495.816.666.656
TỔNG CỘNG	**1.724.213.630**	**1.823.117.752.130**	**(782.900.295.701)**	**2.091.666.656**	**1.044.033.336.715**

21.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

VND

Ngân hàng	*Số cuối kỳ*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	*188.932.193.663*	Từ tháng 01 năm 2023 đến tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	*163.402.855.908*	Từ tháng 01 năm 2023 đến tháng 04 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	*194.974.325.072*	Từ tháng 01 năm 2023 đến tháng 06 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG	**547.309.374.643**		

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:

VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Mục đích vay*	*Tài sản đảm bảo*
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	2.091.666.656				
TỔNG CỘNG	**495.816.666.656**				
Trong đó:					
Vay dài hạn	*495.816.666.656*				
Vay dài hạn đến hạn trả	-				

21.3 *Nợ thuê tài chính*

Chi tiết như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*
Từ 1 năm trở xuống	972.000.000	64.704.584	907.295.416	1.944.000.000	219.786.370	1.724.213.630

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Ngắn hạn	**169.706.792.089**	**188.085.980.010**
Dự phòng công trình rủi ro lớn	102.475.578.820	136.797.490.615
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	67.231.213.269	51.288.489.395
Dài hạn	**2.326.652.634**	**2.223.190.801**
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.326.652.634	2.223.190.801
TỔNG CỘNG	**172.033.444.723**	**190.309.170.811**

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm 2022	*Năm 2021*
Số đầu năm	71.746.576.090	75.636.006.559
Hoàn quỹ	-	-
Sử dụng quỹ	(2.011.421.069)	(3.889.430.469)
Số cuối năm	**69.735.155.021**	**71.746.576.090**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	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*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	-	-	-	-	55.071.579.109	55.071.579.109
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(101.870.098.435)	-	-	(101.870.098.435)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(73.859.473.000)	(73.859.473.000)
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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Giảm vốn(*)	(4.242.000.000)	(19.519.726.000)	23.761.726.000	-	-	-
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	149.118.422.334	149.118.422.334
Vào ngày 31/12/2022	788.308.000.000	3.019.470.449.385	(597.634.655.083)	3.454.338.701.543	371.049.941.085	7.035.532.436.930

(*)Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 07/2022/NQ-DHCD ngày 25 tháng 4 năm 2022, Công ty thực hiện giảm vốn điều lệ do hủy cổ phiếu quỹ từ nguồn mua lại Cổ phiếu của người lao động đã thôi việc.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	31/12/2022	*31/12/2021*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	792.550.000.000	792.550.000.000
Tăng vốn	-	-
Giảm vốn	(4.242.000.000)	-
Số cuối năm	788.308.000.000	792.550.000.000

24.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2022	*31/12/2021*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	78.830.800	79.255.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	78.830.800	79.255.000
Cổ phiếu phổ thông	*78.830.800*	*79.255.000*
Số lượng cổ phiếu quỹ	(4.971.327)	(5.395.527)
Cổ phiếu phổ thông	(4.971.327)	(5.395.527)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.859.473	73.859.473
Cổ phiếu phổ thông	73.859.473	73.859.473

24.4 *Cổ tức*

VND

	Năm 2022	*Năm 2021*
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	73.792.975.850
Cổ tức trả bằng tiền	-	-

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Quý 4/2022	*Quý 4/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Doanh thu hoạt động xây dựng	4.760.690.135.516	2.314.576.252.680	10.707.926.290.276	6.540.746.513.430
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.000.000.000	6.000.000.000	53.000.000.000	24.000.000.000
Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng	3.882.897.017	2.536.652.510	13.763.115.785	12.768.994.630
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	-	-	-	13.351.890.667
Doanh thu khác	-	6.943.676.578	60.843.182	17.057.885.101
DOANH THU THUẦN	**4.776.573.032.533**	**2.330.056.581.768**	**10.774.750.249.243**	**6.607.925.283.828**

25.2. Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Quý 4/2022	*Quý 4/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Cổ tức được chia	200.000.000.000	126.804.000.000	202.268.000.000	126.804.000.000
Lãi từ tiền chậm trả và cho vay	21.072.590.276	15.355.206.966	75.085.797.582	40.739.245.306
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.661.694.093	10.036.138.894	62.298.556.267	36.098.956.234
Lãi từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	133.944.642	-
Lãi từ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	-	183.073.799
TỔNG CỘNG	**234.734.284.369**	**152.195.345.860**	**339.786.298.491**	**203.825.275.339**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 4/2022	*Quý 4/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Giá vốn hoạt động xây dựng	4.627.405.779.879	2.291.897.193.096	10.321.373.758.040	6.311.023.251.444
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.000.000.000	6.000.000.000	53.000.000.000	24.000.000.000
Giá vốn từ hoạt động cho thuê văn phòng	2.040.661.742	1.320.214.870	7.469.126.934	7.694.157.613
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	-	-	-	13.194.575.694
Khác	-	-	-	1.214.294.651
TỔNG CỘNG	**4.641.446.441.621**	**2.299.217.407.966**	**10.381.842.884.974**	**6.357.126.279.402**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 4/2022	*Quý 4/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Lãi vay	23.188.981.110	74.428.785	75.922.909.908	851.298.832
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	7.350.452.738	8.206.026.745	23.762.214.121	30.261.828.231
Chí phí phát hành trái phiếu phân bổ	522.916.668	-	2.091.666.656	-
Lỗ từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	171.278.277	32.594.803	-	51.903.706
Lỗ từ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	169.198.091	-	169.649.341	3.765.114
TỔNG CỘNG	**31.402.826.884**	**8.313.050.333**	**101.946.440.026**	**31.168.795.883**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 4/2022	*Quý 4/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Chi phí dự phòng	50.484.166.840	107.789.055.646	325.787.200.672	162.931.083.239
Chi phí nhân viên	31.497.953.337	30.992.785.043	119.745.898.927	176.165.285.688
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	21.087.021.766	5.955.817.820	55.431.256.671	34.546.820.125
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.414.334.159	5.295.757.139	21.386.561.222	22.755.034.709
Chi phí khác	5.915.189.732	4.776.068.561	15.221.953.043	11.779.571.371
TỔNG CỘNG	**114.398.665.834**	**154.809.484.209**	**537.572.870.535**	**408.177.795.132**

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 4/2022	*Quý 4/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Thu nhập khác	**12.702.824.681**	**8.069.915.564**	**46.110.536.670**	**30.015.656.547**
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	1.655.463.030	5.130.603.680	2.940.277.070
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	10.570.355.533	4.683.409.967	30.381.601.011	22.957.133.812
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	-	1.602.120.621	-
Khác	2.132.469.148	1.731.042.567	8.996.211.358	4.118.245.665
Chi phí khác	**7.161.995.095**	**(643.652.462)**	**(609.685.418)**	**(5.884.170.684)**
Lợi nhuận khác	**19.864.819.776**	**7.426.263.102**	**45.500.851.252**	**24.131.485.863**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

VND

	Quý 4/2022	*Quý 4/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(28.977.775.822)	(10.459.474.188)	(2.551.468.516)	16.517.854.672
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa kỳ trước	-	51.380.301	87.682.776	149.751.875
	(28.977.775.822)	**(10.408.093.887)**	**(2.463.785.740)**	**16.667.606.547**
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	38.663.065.204	(8.988.112.216)	(7.979.433.143)	(32.330.011.043)
TỔNG CỘNG	**9.685.289.382**	**(19.396.206.103)**	**(10.443.218.883)**	**(15.662.404.496)**

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:

VND

	Quý 4/2022	*Quý 4/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**243.924.202.339**	**27.338.248.222**	**138.675.203.451**	**39.409.174.613**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	48.784.840.468	5.467.649.644	27.735.040.690	7.881.834.923
Các khoản điều chỉnh:				
Cổ tức được chia	(40.000.000.000)	(25.360.800.000)	(40.453.600.000)	(25.360.800.000)
Chi phí không được trừ	900.448.914	445.563.952	2.187.657.651	1.666.808.706
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa (thiếu) trong những năm trước	-	51.380.301	87.682.776	149.751.875
Chi phí thuế TNDN	**9.685.289.382**	**(19.396.206.103)**	**(10.443.218.883)**	**(15.662.404.496)**

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được 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.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	31/12/2022	*31/12/2021*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	89.595.421.369	45.685.993.591	43.909.427.778	472.607.840
Dự phòng tổn thất đầu tư	30.559.818.599	25.807.375.775	4.752.442.824	6.052.365.647
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	(23.623.236.902)	27.359.498.123	(50.982.735.025)	12.572.674.615
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	15.103.884.838	4.785.970.947	10.317.913.891	13.386.382.884
Dự phòng trợ cấp thôi việc	465.330.528	444.638.160	20.692.368	(165.163.385)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(33.966.372)	4.342.321	(38.308.693)	11.143.442
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***112.067.252.060***	***104.087.818.917***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***7.979.433.143***	***32.330.011.043***

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm 2022*	*Năm 2021*
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.947.870.612.867	1.065.756.173.951
		Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	24.152.383.080	4.132.908.564
		Chi phí Thuê thiết bị	1.595.284.945	1.967.404.167
		Doanh thu cho thuê thiết bị	-	12.018.265.439
		Doanh thu xây dựng	-	1.006.790.713
		Cổ tức được chia	-	100.000.000.000
		Doanh thu khác	1.147.202.544	674.793.701
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	33.000.000.000	24.000.000.000
		Cổ tức được chia	200.000.000.000	20.000.000.000
		Doanh thu tài chính khác	9.315.068	-
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	146.640.148	537.439.365
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng	152.905.169.176	-

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	Năm 2022	Năm 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	39.297.522.157	49.051.780.215
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	47.250.066.736	-
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, dịch vụ tiện ích	7.560.000.000	6.600.000.000
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	48.193.570	-
			94.155.782.463	**55.651.780.215**
Khách hàng ứng trước				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	33.625.593.980	-
Trả trước cho người bán				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	350.063.381.666	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	1.110.033.257.356	906.186.196.677
Phải thu khác				
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cổ tức được chia	200.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cổ tức được chia	-	100.000.000.000
		Phải thu khác	-	593.782.400
Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	Bên liên quan	Tạm ứng	-	720.000.000
			200.000.000.000	**121.313.782.400**
Phải trả khác				
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	30.019.875	132.998.400

32. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2022

	Quý 4 năm 2022	*Quý 4 năm 2021*	*Chênh lệch*	*% tăng*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	234.238.912.957	46.734.454.325	187.504.458.632	401,21%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2022 tăng 401,21% so với Quý 4 năm 2021 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2022	*Quý 4 năm 2021*	*Chênh lệch*	*% tăng*
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.776.573.032.533	2.330.056.581.768	2.446.516.450.765	105,00%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	135.126.590.912	30.839.173.802	104.287.417.110	338,17%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 2.446 tỷ đồng tương đương với tăng 105% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, nhờ chính sách trích lập dự phòng đối với các dự án rủi ro mà Ban lãnh đạo đã chủ động thực hiện từ năm trước, đã làm giảm nhẹ được tác động của các biến động về chi phí nhân công, nguyên vật liệu xây dựng và các yếu tố vĩ mô trong kỳ. Chính vì vậy, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 104;3 tỷ đồng, và biên lãi gộp Quý 4 năm 2022 tăng từ 1,32% lên 2,83% so với cùng kỳ năm trước.

	Quý 4 năm 2022	*Quý 4 năm 2021*	*Chênh lệch*	*% tăng*
Doanh thu hoạt động tài chính	234.734.284.369	152.195.345.860	82.538.938.509	54,23%

Doanh thu hoạt động tài chính Quý 4 năm 2022 tăng 82,5 tỷ đồng tương đương với 54,23% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ cổ tức được chia.

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

VND

	Số liệu được trình bày trước đây	*Điều chỉnh*	*Số liệu trình bày lại*
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.

Trương Thị Huyền Trang	Cao Thị Mai Lê	Phạm Quân Lực
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023