

No: 3010/2023/CT-CTC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023  
Ho Chi Minh city, day 30 month 10 year 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/ To: - Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước/ *State Securities Commission of Vietnam*  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/*  
*Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ Vietnam Exchange/*  
*Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/ *Name of organization*: Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons
  - Mã chứng khoán/ Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: CTD
  - Địa chỉ/ *Address*: 236/6 Điện Biên Phủ, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
  - Điện thoại liên hệ/ *Tel.*: (84) (28) 35142255 - Fax: (84) (28) 35142277
  - E-mail: bodsecretary@coteccons.vn
- Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure*:
  - Báo cáo tài chính riêng Quý 1/2024 (Từ 1/7/2023 - 30/9/2023) và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh/ *Financial report for the first quarter of 2024 (from July 1<sup>st</sup>, 2023 to September 30<sup>th</sup>, 2023) and explanation of variances in the disclosures.*
  - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2024 (Từ 1/7/2023 - 30/9/2023) và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh/ *Consolidated financial report for the first quarter of 2024 (from July 1<sup>st</sup>, 2023 to September 30<sup>th</sup>, 2023) and explanation of variances in the disclosures.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

*Tài liệu đính kèm/*  
*Attached documents*  
- Như mục 2 Thông báo này.

**Đại diện tổ chức**  
**Organization representative**  
Người đại diện theo pháp luật  
*Legal representative*  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
(*Signature, full name, position, and seal*)



**BOLAT DUSENOV**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

*Quý 1/2024*

*Tháng 10/2023*



# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 09 năm 2023( Quý 1 năm 2024)

## 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 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	30/06/2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>14.108.246.661.742</b>	<b>14.929.233.753.241</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.703.913.883.551</b>	<b>1.502.835.307.387</b>
111	1. Tiền		478.913.883.551	487.835.307.387
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.225.000.000.000	1.015.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.080.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.000.000.000.000	1.080.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>9.293.813.015.863</b>	<b>10.095.390.975.688</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	8.762.914.513.253	9.685.289.840.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.276.599.043.018	1.120.508.397.816
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	253.224.786.441	267.144.197.588
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1,8	(998.925.326.849)	(977.551.460.528)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.674.701.795.170</b>	<b>1.858.262.227.934</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.736.195.889.292	1.927.396.737.832
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(61.494.094.122)	(69.134.509.898)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>435.817.967.158</b>	<b>392.745.242.232</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	11.939.519.400	6.267.199.108
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	423.878.447.758	386.478.043.124
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	18	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	30/06/2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.169.466.139.207</b>	<b>3.184.789.303.194</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>306.733.779.789</b>	<b>331.543.389.428</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	212.016.826.684	235.319.441.951
222	Nguyên giá		747.751.389.612	759.005.833.764
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(535.734.562.928)	(523.686.391.813)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	1.643.422.357	1.777.301.667
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.019.611.749)	(885.732.439)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	93.073.530.748	94.446.645.810
228	Nguyên giá		121.654.318.740	121.206.789.740
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.580.787.992)	(26.760.143.930)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>59.493.267.094</b>	<b>49.181.728.964</b>
231	1. Nguyên giá		98.411.433.456	84.870.176.752
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(38.918.166.362)	(35.688.447.788)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>21.006.821.733</b>	<b>20.692.820.924</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	21.006.821.733	20.692.820.924
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.570.308.360.000</b>	<b>2.568.308.360.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	59.960.000.000	57.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(177.600.000.000)	(177.600.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>211.923.910.591</b>	<b>215.063.003.878</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	83.003.947.578	92.359.979.878
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	128.919.963.013	122.703.024.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.277.712.800.949</b>	<b>18.114.023.056.435</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023	30/06/2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.204.878.349.632</b>	<b>11.061.728.674.054</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.730.229.783.338</b>	<b>10.587.598.083.678</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	3.929.496.850.818	4.566.403.292.463
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	2.557.307.256.124	2.563.188.607.831
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	15.289.233.463	3.836.560.922
314	4. Phải trả người lao động		117.023.096	15.745.219
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.969.133.031.058	1.211.993.575.227
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	13.295.455	186.459.956
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	403.298.731.639	1.339.424.371.966
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	601.142.713.812	662.462.830.151
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	186.382.227.852	171.179.419.922
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	68.049.420.021	68.907.220.021
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>474.648.566.294</b>	<b>474.130.590.376</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	472.385.416.660	471.862.499.992
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.263.149.634	2.268.090.384
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.072.834.451.317</b>	<b>7.052.294.382.381</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25.1</b>	<b>7.072.834.451.317</b>	<b>7.052.294.382.381</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	788.308.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.036.332.610.000	788.308.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.324.265.825	2.958.324.265.825
415	3. Cổ phiếu quỹ		(530.940.621.523)	(530.940.621.523)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.206.314.091.543	3.454.338.701.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		402.804.105.472	382.264.036.536
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		382.264.036.536	371.049.941.085
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		20.540.068.936	11.214.095.451
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>17.277.712.800.949</b>	<b>18.114.023.056.435</b>

*Jllean*

Trương Thị Huyền Trang  
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

*llly*

Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



*llly*  
Vũ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.395.966.865.812	2.216.137.045.730
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.395.966.865.812	2.216.137.045.730
11	4. Giá vốn hàng bán	27	(3.344.112.548.570)	(2.173.759.638.571)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.854.317.242	42.377.407.159
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	50.477.889.626	40.277.798.750
22	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(24.201.304.549) (23.082.041.737)	(29.268.473.192) (23.389.921.701)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(52.674.516.442)	(78.788.179.015)
30	9. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		25.456.385.877	(25.401.446.298)
31	10. Thu nhập khác	30	573.187.237	8.818.526.986
32	11. Chi phí khác	30	(17.375)	(6.353.122.156)
40	12. Lợi nhuận khác	30	573.169.862	2.465.404.830
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		26.029.555.739	(22.936.041.468)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(11.706.425.816)	(8.451.671.106)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	6.216.939.013	13.179.222.547
60	16. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN		20.540.068.936	(18.208.490.027)

*Jlkan*

Trương Thị Huyền Trang  
 Người lập

*[Signature]*  
 Cao Thị Mai Lê  
 Kế toán trưởng



*[Signature]*  
 Võ Hoàng Lâm  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023



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

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>26.029.555.739</b>	<b>(22.936.041.468)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13, 14	18.135.921.073	20.161.706.131
03	Các khoản dự phòng		32.366.217.347	122.235.540.325
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		117.982.673	(110.151.517)
05	Lãi hoạt động đầu tư		(50.841.889.626)	(40.155.844.136)
06	Chi phí lãi vay	28	23.082.041.737	23.389.921.701
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>48.889.828.943</b>	<b>102.585.131.036</b>
09	Tăng/(giảm) các khoản phải thu		729.756.643.019	(540.119.386.185)
10	Tăng/(giảm) hàng tồn kho		191.200.848.540	(899.435.136.661)
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả		(809.049.917.664)	952.912.680.848
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		3.683.712.008	(25.034.496.279)
14	Lãi vay đã trả		(34.129.425.665)	(34.740.021.769)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(13.796.000)	(87.682.776)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(896.390.250)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>129.441.502.931</b>	<b>(443.918.911.786)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(9.549.818.610)	(23.152.398.353)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		364.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(900.000.000.000)	(411.147.890.410)
24	Tiền thu hồi vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		980.000.000.000	576.157.943.575
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		63.603.922.765	16.538.649.783
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>132.418.104.155</b>	<b>158.396.304.595</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	22	463.048.923.269	232.778.359.109
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	-523.846.122.940	(133.058.607.459)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(60.797.199.671)</b>	<b>99.719.751.650</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>201.062.407.415</b>	<b>(185.802.855.541)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>1.502.835.307.387</b>	<b>485.581.038.377</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		16.168.749	(2.536.855)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>1.703.913.883.551</b>	<b>299.775.645.981</b>

Trương Thị Huyền Trang  
Người lập

Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH 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 2023 là 1.257 người (ngày 30 tháng 06 năm 2023: 1.285 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 30 tháng 09 năm 2023, 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 2023, 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 2023, Công ty nắm giữ 99,54% vốn chủ sở hữu tại FutureImpact

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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 2023, Công ty nắm giữ 99,54% 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 30 tháng 09 năm 2023, Công ty 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 Coteccons FutureImpact là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty 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 30 tháng 09 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Sân Chơi Mới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

## 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 31 tháng 03 năm 2023 đề ngày 24 tháng 04 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 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06.

### 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình ( tiếp theo)**

*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	3 - 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.

**3.8 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.9 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.

**3.11 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 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:

- ▶ 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 06 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày.

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

- ▶ 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 ngoài 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.

**3.21 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.

**4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG**

**4.1 Thay đổi năm tài chính**

Theo Nghị quyết số 08/2022/NQ-DHDCD ngày 25 tháng 4 năm 2022, Công ty đã thông qua việc thay đổi năm tài chính, theo đó năm tài chính mới bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc ngày 30 tháng 6 năm sau.

- Kỳ chuyển giao giữa năm tài chính cũ và năm tài chính mới: 01/01/2023 – 30/6/2023
- Năm tài chính đầu tiên sau chuyển đổi: 1/7/2023 – 30/6/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	30/09/2023	30/06/2023
Tiền gửi ngân hàng	478.913.883.551	487.835.307.387
Các khoản tương đương tiền	<u>1.225.000.000.000</u>	<u>1.015.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.703.913.883.551</u></b>	<b><u>1.502.835.307.387</u></b>

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN**

	VND	
	30/09/2023	30/06/2023
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.000.000.000.000	1.080.000.000.000
Trái phiếu	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.000.000.000.000</u></b>	<b><u>1.080.000.000.000</u></b>

(\*) 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 6 % - 9.2 %/năm.

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	30/09/2023	30/06/2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	<u>8.762.914.513.253</u>	<u>9.685.289.840.812</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.762.914.513.253</u></b>	<b><u>9.685.289.840.812</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(972.887.364.155)</u>	<u>(951.513.497.834)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>7.790.027.149.098</u></b>	<b><u>8.733.776.342.978</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	62.153.288.216	85.666.814.031

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)**

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

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
Số đầu kỳ	951.513.497.834	815.123.679.729
Trích lập trong kỳ	21.373.866.321	42.120.439.343
Hoàn nhập trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>972.887.364.155</u></b>	<b><u>857.244.119.072</u></b>

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

	30/09/2023	VND 30/06/2023
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	356.007.890.212	284.331.980.912
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	501.234.124.453	380.262.486.239
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	419.357.028.353	455.913.930.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.276.599.043.018</u></b>	<b><u>1.120.508.397.816</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 7.3 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	30/09/2023			30/06/2023		
		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	483.658.038.123	-
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	520.189.940.252	367.277.552.122	152.912.388.130	478.867.795.802	345.903.685.801	132.964.110.001
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.125.799.752.285</b>	<b>972.887.364.155</b>	<b>152.912.388.130</b>	<b>1.084.477.607.835</b>	<b>951.513.497.834</b>	<b>132.964.110.001</b>

VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/09/2023	30/06/2023
		VND
Cổ tức phải thu	150.000.000.000	150.000.000.000
Lãi phải thu	83.070.739.471	96.196.772.610
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	12.869.579.828	13.342.520.393
Ký quỹ, ký cược	4.635.760.619	5.055.453.119
Phải thu khác	2.648.706.523	2.549.451.466
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>253.224.786.441</b>	<b>267.144.197.588</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>227.186.823.747</b>	<b>241.106.234.894</b>
<i>Trong đó</i>		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	150.000.000.000	150.000.000.000

**9. HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2023	30/06/2023
		VND
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	1.736.195.889.292	1.927.396.737.832
Công cụ dụng cụ	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.736.195.889.292</b>	<b>1.927.396.737.832</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(61.494.094.122)	(69.134.509.898)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.674.701.795.170</b>	<b>1.858.262.227.934</b>

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

	30/09/2023	30/06/2023
		VND
Dự án Ecopark	220.496.197.951	359.766.370.845
Các công trình khác	1.515.699.691.341	1.567.630.366.987
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.736.195.889.292</b>	<b>1.927.396.737.832</b>

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

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
		VND
Số đầu kỳ	69.134.509.898	23.929.854.735
Trích thêm trong kỳ	-	-
Hoàn nhập trong kỳ	(7.640.415.776)	-
Số cuối kỳ	61.494.094.122	23.929.854.735

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2023	30/06/2023
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.939.519.400</b>	<b>6.267.199.108</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	11.939.519.400	6.267.199.108
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>83.003.947.578</b>	<b>92.359.979.878</b>
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho hoạt động xây dựng	54.768.767.430	61.516.200.585
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	28.235.180.148	30.843.779.293
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>94.943.466.978</u></b>	<b><u>98.627.178.986</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
					VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	192.922.301.838	499.839.583.558	33.064.225.922	33.179.722.446	759.005.833.764
Mua mới trong kỳ	-	-	-	1.268.160.000	1.268.160.000
Phân loại lại	(11.322.604.152)	-	-	-	(11.322.604.152)
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	(1.200.000.000)	-	-	(1.200.000.000)
Số cuối kỳ	181.599.697.686	498.639.583.558	33.064.225.922	34.447.882.446	747.751.389.612
<b>Trong đó</b>					
Đã khấu hao hết	49.974.666.148	68.280.120.930	19.665.064.531	25.605.616.900	163.525.468.509
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Số đầu kỳ	(106.398.327.729)	(358.683.780.391)	(29.253.330.196)	(29.350.953.497)	(523.686.391.813)
Khấu hao trong kỳ	(1.775.479.839)	(12.275.739.918)	(565.611.122)	(687.328.994)	(15.304.159.873)
Phân loại lại	2.352.480.746				2.352.480.746
Thanh lý trong kỳ		903.508.012			903.508.012
Số cuối kỳ	(105.821.326.822)	(370.056.012.297)	(29.818.941.318)	(30.038.282.491)	(535.734.562.928)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	86.523.974.109	141.155.803.167	3.810.895.726	3.828.768.949	235.319.441.951
Số cuối kỳ	75.778.370.864	128.583.571.261	3.245.284.604	4.409.599.955	212.016.826.684

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**12. 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 (885.732.439)

Khấu hao trong kỳ (133.879.310)

Số cuối kỳ (1.019.611.749)

**Giá trị còn lại**

Số đầu kỳ 1.777.301.667

Số cuối kỳ 1.643.422.357

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu kỳ	81.539.243.238	39.667.546.502	121.206.789.740
Mua mới trong kỳ	-	447.529.000,00	447.529.000
Số cuối kỳ	<u>81.539.243.238</u>	<u>40.115.075.502</u>	<u>121.654.318.740</u>
<i>Trong đó</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	10.318.060.445	10.318.060.445
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu kỳ	(5.369.897.014)	(21.390.246.916)	(26.760.143.930)
Hao mòn trong kỳ	<u>(86.523.437)</u>	<u>(1.734.120.625)</u>	<u>(1.820.644.062)</u>
Số cuối kỳ	<u>(5.456.420.451)</u>	<u>(23.124.367.541)</u>	<u>(28.580.787.992)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	<u>76.169.346.224</u>	<u>18.277.299.586</u>	<u>94.446.645.810</u>
Số cuối kỳ	<u>76.082.822.787</u>	<u>16.990.707.961</u>	<u>93.073.530.748</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Toà nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu kỳ	66.249.812.843	18.620.363.909	84.870.176.752
Chuyển sang TSCĐ trong kỳ	11.322.604.152	-	11.322.604.152
Phân loại lại	<u>2.218.652.552</u>	<u>-</u>	<u>2.218.652.552</u>
Số cuối kỳ	<u>79.791.069.547</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>98.411.433.456</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu kỳ	(28.514.301.713)	(7.174.146.075)	(35.688.447.788)
Khấu hao trong kỳ	(580.463.208)	(187.230.317)	(767.693.525)
Chuyển sang TSCĐ trong kỳ	(2.352.480.746)		(2.352.480.746)
Phân loại lại	<u>(109.544.303)</u>		<u>(109.544.303)</u>
Số cuối kỳ	<u>(31.556.789.970)</u>	<u>(7.361.376.392)</u>	<u>(38.918.166.362)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	<u>37.735.511.130</u>	<u>11.446.217.834</u>	<u>49.181.728.964</u>
Số cuối kỳ	<u>48.234.279.577</u>	<u>11.258.987.517</u>	<u>59.493.267.094</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 2023. 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.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>30/09/2023</i>	<i>30/06/2023</i>
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	11.197.856.809	10.883.856.000
Sửa chữa tòa nhà Coteccons	9.808.964.924	9.808.964.924
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>21.006.821.733</u>	<u>20.692.820.924</u>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2023		30/06/2023		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.510.348.360.000	-	2.510.348.360.000	-	
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	59.960.000.000	-	57.960.000.000	-	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.747.908.360.000</b>	<b>(177.600.000.000)</b>	<b>2.745.908.360.000</b>	<b>(177.600.000.000)</b>	

### 16.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2023		30/06/2023		VND	
			Tỷ lệ sở hữu	%	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu		%
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
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>2.510.348.360.000</b>			<b>2.510.348.360.000</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Tên công ty	30/09/2023		30/06/2023		VND
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000 (159.600.000.000)	42,36	159.600.000.000 (159.600.000.000)	Dự phòng
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)	Dự phòng
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>177.600.000.000 (177.600.000.000)</b>		<b>177.600.000.000 (177.600.000.000)</b>	

#### 16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	30/09/2023		30/06/2023		VND
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,43	59.960.000.000	14,30	57.960.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2023	VND 30/06/2023
Phải trả ngắn hạn khách hàng	3.929.496.850.818	4.566.403.292.463
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.929.496.850.818</u></b>	<b><u>4.566.403.292.463</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	1.193.369.865.039	1.068.499.802.191

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

	30/09/2023	VND 30/06/2023
Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	1.077.714.971.471	1.174.240.992.919
Công ty Cổ phần Vinhomes	295.261.045.464	109.190.726.203
Các khách hàng khác	1.184.331.239.189	1.279.756.888.709
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.557.307.256.124</u></b>	<b><u>2.563.188.607.831</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan trả tiền trước</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	26.053.934.946	27.525.867.116



## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	30/06/2023	Phải nộp/ thu trong kỳ	Số đã cân trừ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2023	VND
<b>Phải thu</b>						
Thuế giá trị gia tăng	386.478.043.124	201.017.346.916	(163.616.942.282)	-	423.878.447.758	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>386.478.043.124</b>	<b>201.017.346.916</b>	<b>(163.616.942.282)</b>	<b>-</b>	<b>423.878.447.758</b>	
<b>Phải nộp</b>						
Thuế thu nhập cá nhân	1.986.144.905	7.117.396.315	-	(7.357.353.590)	1.746.187.630	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.850.416.017	11.706.425.816	-	(13.796.000)	13.543.045.833	
Thuế giá trị gia tăng	-	191.394.333.303	(163.616.942.282)	(27.777.391.021)	-	
Thuế Xuất nhập khẩu	-	2.799.769.370	-	(2.799.769.370)	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.836.560.922</b>	<b>213.017.924.804</b>	<b>(163.616.942.282)</b>	<b>(37.948.309.981)</b>	<b>15.289.233.463</b>	

### 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2023	30/06/2023	VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.892.769.868.376		1.133.287.968.786
Trích trước chi phí lương thưởng	61.995.483.399		52.829.985.407
Chi phí lãi vay	10.565.519.700		21.612.903.628
Khác	3.802.159.583		4.262.717.406
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.969.133.031.058</b>		<b>1.211.993.575.227</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	30/09/2023	VND 30/06/2023
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	13.295.455	186.459.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.295.455</u></b>	<b><u>186.459.956</u></b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	30/09/2023	VND 30/06/2023
Phải trả bao thanh toán	389.957.608.749	1.328.080.272.191
Phải trả các đội xây dựng và Công nhân viên	5.895.912.082	6.228.140.759
Cổ tức phải trả	534.341.975	534.341.975
Phải trả khác	6.910.868.833	4.581.617.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>403.298.731.639</u></b>	<b><u>1.339.424.371.966</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Nhận ký quỹ của Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	30.019.875	30.019.875

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/06/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	30/09/2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>662.462.830.151</b>	<b>463.048.923.269</b>	<b>(524.369.039.608)</b>	-	<b>601.142.713.812</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	661.555.534.735	463.048.923.269	(524.369.039.608)	-	600.235.418.396
Vay khác	907.295.416	-	-	-	907.295.416
<b>Dài hạn</b>	<b>471.862.499.992</b>	-	-	<b>522.916.668</b>	<b>472.385.416.660</b>
Trái phiếu thường trong nước (Thuyết minh số 22.2)	471.862.499.992	-	-	522.916.668	472.385.416.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.134.325.330.143</b>	<b>463.048.923.269</b>	<b>(524.369.039.608)</b>	<b>522.916.668</b>	<b>1.073.528.130.472</b>

VND

### 22.1 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
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	498.406.762.254	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 03 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	43.929.890.479	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 02 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	57.898.765.663	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>600.235.418.396</b>		

VND

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 22.2 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn phát hành như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng ký lưu ký và chuyển nhượng	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	<u>472.385.416.660</u> VND	Ngày 14 tháng 1 năm 2025	9,50	Tín chấp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	30/09/2023	VND 30/06/2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>186.382.227.852</b>	<b>171.179.419.922</b>
Dự phòng công trình rủi ro lớn	125.383.561.248	107.811.669.389
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	60.998.666.604	63.367.750.533
<b>Dài hạn</b>	<b>2.263.149.634</b>	<b>2.268.090.384</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.263.149.634	2.268.090.384
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>188.645.377.486</u></b>	<b><u>173.447.510.306</u></b>

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	30/09/2023	VND 30/06/2023
Số đầu kỳ	68.907.220.021	69.735.155.021
Sử dụng quỹ	(857.800.000)	(827.935.000)
Số cuối kỳ	<b><u>68.049.420.021</u></b>	<b><u>68.907.220.021</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022						
Vào ngày 30/06/2022	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	3.454.338.701.543	155.019.518.155	6.819.502.014.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(18.208.490.027)	(18.208.490.027)
Vào ngày 30/09/2022	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	3.454.338.701.543	136.811.028.128	6.801.293.523.973
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023						
Vào ngày 30/06/2023	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	3.454.338.701.543	382.264.036.536	7.052.294.382.381
Tăng vốn (*)	248.024.610.000	-	-	-	-	248.024.610.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(248.024.610.000)	-	(248.024.610.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	20.540.068.936	20.540.068.936
Vào ngày 30/09/2023	1.036.332.610.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	3.206.314.091.543	402.804.105.472	7.072.834.451.317

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	30/09/2023	30/06/2023
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	788.308.000.000	788.308.000.000
Tăng vốn	248.024.610.000	-
Giảm vốn	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>788.308.000.000</u>

**25.3 Cổ phiếu**

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	30/09/2023	30/06/2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	78.830.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	103.633.261	78.830.800
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.416.542	4.416.542
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.416.542	4.416.542
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.216.719	74.414.258
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	99.216.719	74.414.258



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU**

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

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
Doanh thu hoạt động xây dựng	3.382.731.024.301	2.200.703.627.145
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.500.000.000	12.000.000.000
Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng	3.735.841.511	3.433.418.585
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>3.395.966.865.812</u></b>	<b><u>2.216.137.045.730</u></b>

**26.2. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
Lãi từ tiền gửi ngân hàng	32.179.889.956	14.626.841.913
Lãi từ tiền chậm trả và cho vay	18.297.999.670	23.261.002.223
Cổ tức được chia	-	2.268.000.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	121.954.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.477.889.626</u></b>	<b><u>40.277.798.750</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.332.722.633.303	2.159.871.099.592
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.500.000.000	12.000.000.000
Giá vốn từ hoạt động cho thuê văn phòng	1.889.915.267	1.888.538.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.344.112.548.570</u></b>	<b><u>2.173.759.638.571</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
Lãi vay	23.082.041.737	23.389.921.701
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	5.355.634.823
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	522.916.668	522.916.668
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	117.982.673	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	478.363.471	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.201.304.549</u></b>	<b><u>29.268.473.192</u></b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
Chi phí nhân viên	19.669.652.071	16.184.704.597
Chi phí dự phòng	21.373.866.321	42.120.439.343
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	5.690.940.463	13.133.468.622
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.743.797.137	5.285.186.414
Chi phí khác	2.196.260.450	2.064.380.039
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.674.516.442</u></b>	<b><u>78.788.179.015</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
<b>Thu nhập khác</b>	<b>573.187.237</b>	<b>8.818.526.986</b>
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	67.508.012	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	4.647.467.591
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	280.742.003
Khác	505.679.225	3.890.317.392
<b>Chi phí khác</b>	<b>(17.375)</b>	<b>(6.353.122.156)</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>573.169.862</b>	<b>2.465.404.830</b>

**31. 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.

**31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	11.692.629.816	8.363.988.330
Điều chỉnh chi phí thuế trích thiếu kỳ trước	13.796.000	87.682.776
	<b>11.706.425.816</b>	<b>8.451.671.106</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(6.216.939.013)	(13.179.222.547)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.489.486.803</b>	<b>(4.727.551.441)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.1 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 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>26.029.555.739</b>	<b>(22.936.041.468)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	5.205.911.148	(4.587.208.294)
Chi phí không được trừ	269.779.655	(228.025.923)
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa (thiếu) kỳ trước	13.796.000	87.682.776
<b>Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN</b>	<b>5.489.486.803</b>	<b>(4.727.551.441)</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của 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 ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.3 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>30/09/2023</i>	<i>30/06/2023</i>	<i>Quý 1 năm 2024</i>	<i>Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)</i>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	59.257.250.557	54.982.477.293	4.274.773.264	5.798.655.698
Dự phòng tổn thất đầu tư	31.920.000.000	31.920.000.000	-	1.071.126.964
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	25.076.712.248	21.562.333.876	3.514.378.372	6.340.195.724
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	12.298.818.824	13.826.901.980	(1.528.083.156)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	452.629.928	453.618.078	(988.150)	983.750
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(85.448.544)	(42.307.227)	(43.141.317)	(31.739.589)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</b>	<b><u>128.919.963.013</u></b>	<b><u>122.703.024.000</u></b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>6.216.939.013</u></b>	<b><u>13.179.222.547</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 32. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicoms	Công ty con	Chi phí xây dựng Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	826.145.608.446 3.528.753.726	468.332.416.909 5.969.305.280
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Chi phí Thuế thiết bị Doanh thu khác	- 178.826.576	211.373.401 181.913.010
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Doanh thu tài chính khác Chuyển nhượng chứng chỉ tiền gửi	- -	9.315.068 -
Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	29.221.945
	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng	14.719.321.698	24.910.874.775
	Bên liên quan	Tạm ứng thù lao	-	-

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

### 32. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2023	30/06/2023	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	21.843.777.702	49.559.043.936	
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	32.609.510.514	26.748.102.032	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, dịch vụ tiện ích	7.700.000.000	9.350.000.000	
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	-	9.668.063	
			<b>62.153.288.216</b>	<b>85.666.814.031</b>	
<b>Khách hàng ứng trước</b>					
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	26.053.934.946	27.525.867.116	
<b>Trả trước cho người bán</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	419.357.028.353	455.913.930.665	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	1.193.369.865.039	1.068.499.802.191	
<b>Phải thu khác</b>					
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cổ tức được chia	150.000.000.000	150.000.000.000	
			<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	
<b>Phải trả khác</b>					
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	30.019.875	30.019.875	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

**33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2023**

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)	Chênh lệch	% tăng
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.540.068.936	(18.208.490.027)	38.748.558.963	-212,80%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1 năm 2024 tăng 212.8% so với Quý 1 năm 2023 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.395.966.865.812	2.216.137.045.730	1.179.829.820.082	53,24%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	51.854.317.242	42.377.407.159	9.476.910.083	22,36%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.179 tỷ đồng tương đương với tăng 53,24% 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 lên chi phí giá vốn trong kỳ. Chính vì vậy, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 9.47 tỷ đồng tương đương 22,36% so với cùng kỳ năm trước.

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023 (Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022)	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	52.674.516.442	78.788.179.015	(26.113.662.573)	-33,14%
<i>Trong đó:</i>				
<i>Dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	21.373.866.321	42.120.439.343	-20.746.573.022	-49,26%
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp khác</i>	31.300.650.121	36.667.739.672	-5.367.089.551	-14,64%

Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 1 năm 2024 giảm 26 tỷ tương đương 33,14% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do dự phòng nợ phải thu giảm 20 tỷ tương đương với 49,26% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời Công ty đang thực hiện tái cấu trúc để tối ưu hóa chi phí quản lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

  
Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám Đốc





Ngày 30 tháng 10 năm 2023