

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2020



# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	31/12/2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.255.214.536.392</b>	<b>10.194.861.890.259</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>671.556.678.015</b>	<b>666.404.061.868</b>
111	1. Tiền		204.953.495.915	92.404.061.868
112	2. Các khoản tương đương tiền		466.603.182.100	574.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>433.000.000.000</b>	<b>1.064.500.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		433.000.000.000	1.064.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.935.726.179.017</b>	<b>7.098.578.536.800</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	6.117.459.219.068	6.993.860.753.306
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	58.705.324.020	212.476.325.103
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	54.526.588.746	106.749.221.210
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(294.964.952.817)	(214.507.762.819)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>957.043.037.982</b>	<b>1.187.898.968.197</b>
141	1. Hàng tồn kho		979.650.862.517	1.187.898.968.197
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(22.607.824.535)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>257.888.641.378</b>	<b>177.480.323.394</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	6.387.670.315	3.456.235.463
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		251.500.971.063	174.024.087.931
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.304.164.302.461</b>	<b>3.402.173.385.825</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>504.852.962.811</b>	<b>582.960.713.161</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	422.683.691.798	496.771.130.389
222	Nguyên giá		822.809.822.993	844.686.303.792
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(400.126.131.195)	(347.915.173.403)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	82.169.271.013	86.189.582.772
228	Nguyên giá		102.642.434.745	102.091.916.320
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.473.163.732)	(15.902.333.548)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>60.966.121.342</b>	<b>64.427.562.298</b>
231	1. Nguyên giá		90.854.986.389	90.854.986.389
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(29.888.865.047)	(26.427.424.091)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>811.742.550</b>	<b>574.839.300</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	811.742.550	574.839.300
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.629.133.309.358</b>	<b>2.658.303.138.176</b>
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	235.560.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	57.960.000.000	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(116.775.050.642)	(87.605.221.824)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>108.400.166.400</b>	<b>95.907.132.890</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	68.323.807.566	94.651.883.634
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	40.076.358.834	1.255.249.256
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.559.378.838.853</b>	<b>13.597.035.276.084</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	31/12/2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.423.154.256.293</b>	<b>6.364.228.000.289</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.418.066.045.529</b>	<b>6.357.375.741.748</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.741.783.595.974	3.828.970.090.260
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	282.779.914.393	672.338.835.120
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	37.634.234.275	61.827.487.223
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.087.969.562.680	1.598.992.786.852
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	39.347.881.970	52.996.977.238
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	91.350.584.224	32.317.782.262
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	61.564.265.454	46.559.156.812
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		75.636.006.559	63.372.625.981
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.088.210.764</b>	<b>6.852.258.541</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.039.203.038	542.006.657
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	3.049.007.726	6.310.251.884
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.136.224.582.560</b>	<b>7.232.807.275.795</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>7.136.224.582.560</b>	<b>7.232.807.275.795</b>
411	1. Vốn cổ phần		792.550.000.000	792.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		792.550.000.000	792.550.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.038.990.175.385	3.038.990.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(519.526.282.648)	(443.424.538.999)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.454.338.701.543	3.165.476.350.792
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		369.871.988.280	679.215.288.617
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		120.024.268.808	228.483.347.506
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		249.847.719.472	450.731.941.111
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.559.378.838.853</b>	<b>13.597.035.276.084</b>



Phan Hồng Thanh  
Người lập



Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



Võ Thanh Liêm  
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.036.728.558.657	6.016.933.202.763	10.353.564.932.239	18.720.486.219.616
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	(31.112.346.115)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.036.728.558.657	6.016.933.202.763	10.322.452.586.124	18.720.486.219.616
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(2.869.312.837.019)	(5.764.459.660.894)	(9.729.609.902.321)	(17.976.655.544.593)
<b>20</b>	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>167.415.721.638</b>	<b>252.473.541.869</b>	<b>592.842.683.803</b>	<b>743.830.675.023</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	20.803.986.129	47.799.838.266	73.780.844.639	189.963.658.777
22	7. Chi phí tài chính	26	(7.888.702.394)	(69.606.510.382)	(29.172.488.375)	(69.606.510.382)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(137.210.890.459)	(97.900.621.331)	(350.854.801.206)	(334.880.008.337)
<b>30</b>	<b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>43.120.114.914</b>	<b>132.766.248.422</b>	<b>286.596.238.861</b>	<b>529.307.815.081</b>
31	10. Thu nhập khác	28	6.038.970.632	6.431.820.073	26.925.117.588	32.304.346.246
32	11. Chi phí khác	28	-	(182.304.051)	(1.839.102.862)	(1.454.387.448)
<b>40</b>	<b>12. Lợi nhuận khác</b>	<b>28</b>	<b>6.038.970.632</b>	<b>6.249.516.022</b>	<b>25.086.014.726</b>	<b>30.849.958.798</b>
<b>50</b>	<b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>49.159.085.546</b>	<b>139.015.764.444</b>	<b>311.682.253.587</b>	<b>560.157.773.879</b>
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(29.319.771.806)	(20.810.621.826)	(100.655.643.693)	(108.981.160.610)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	20.643.839.928	(444.672.158)	38.821.109.578	(444.672.158)
<b>60</b>	<b>16. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>40.483.153.668</b>	<b>117.760.470.460</b>	<b>249.847.719.472</b>	<b>450.731.941.111</b>



Phan Hồng Thanh  
Người lập



Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng




Võ Thanh Liêm  
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>311.682.253.587</b>	<b>560.157.773.879</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	86.207.501.795	84.521.411.502
03	Các khoản dự phòng		147.408.845.042	56.566.769.249
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(76.892.804.289)	(193.762.977.748)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>468.405.796.135</b>	<b>507.482.976.882</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		955.690.536.132	(294.120.772.811)
10	Giảm hàng tồn kho		208.248.105.680	10.161.277.347
11	Giảm các khoản phải trả		(1.969.782.459.504)	(510.951.901.306)
12	Giảm chi phí trả trước		23.396.641.216	153.494.781.956
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(96.829.736.297)	(134.855.694.354)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(32.617.706.687)	(119.869.147.745)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(443.488.823.325)</b>	<b>(388.658.480.031)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(3.770.331.139)	(68.698.104.907)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		3.471.505.105	5.690.058.370
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.373.000.000.000)	(3.388.600.000.000)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		2.004.500.000.000	5.688.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.664.600.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		122.649.047.705	276.187.705.461
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>753.850.221.671</b>	<b>848.479.658.924</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	50.345.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(76.101.743.649)	(3.865.600.000)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	23.2	(229.107.038.550)	(229.028.397.550)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(305.208.782.199)</b>	<b>(182.548.997.550)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		5.152.616.147	277.272.181.343
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		666.404.061.868	389.131.880.525
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	671.556.678.015	666.404.061.868



Phan Hồng Thanh  
Người lập



Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



Võ Thanh Liêm  
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, 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 2020 là 983 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.447 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có hai công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons") và Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons").

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 chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0304472276 vào ngày 6 tháng 10 năm 2010 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 của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Unicons.

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.

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 của Covestcons là thực hiện dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Covestcons.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có hai 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 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### **2.4 Năm tài chính năm**

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

### **2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. 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:

- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| Nguyên vật liệu                | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.   |
| Chi phí các công trình dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan. |

#### *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 và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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 báo cáo 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 và không được khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

**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	6 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm
Tài sản khác	5 - 6 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 kỳ thanh lý.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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 năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**3.9 Thuê tài sản**

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

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*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị 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.

**3.12 Dự phòng các khoản đầu tư**

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc năm tài chính năm theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 8 tháng 8 năm 2019 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

**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; và



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

- ▶ Gao 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 năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 Phân phối 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 các quỹ dự phòng sau 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 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 trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Hợp đồng xây dựng*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)*

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 năm tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*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*

Doanh thu 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*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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 hoãn lại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế 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.

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

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

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Tiền mặt	-	1.216.053.596
Tiền đang chuyển	76.101.743.649	-
Tiền gửi ngân hàng	128.851.752.266	91.188.008.272
Các khoản tương đương tiền (*)	466.603.182.100	574.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>671.556.678.015</b>	<b>666.404.061.868</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	433.000.000.000	1.064.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>433.000.000.000</b>	<b>1.064.500.000.000</b>

(\*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công ty TNHH Phát Triển Nam Hội An	933.514.005.301	1.052.674.643.124
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	98.828.957.020	176.108.228.882
Các khách hàng khác	5.085.116.256.747	5.765.077.881.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.117.459.219.068</b>	<b>6.993.860.753.306</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(268.926.990.123)	(188.469.800.125)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>5.848.532.228.945</b>	<b>6.805.390.953.181</b>
Trong đó		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.670.322.140	178.662.005.126

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công Ty TNHH Trang Trí Nội Thất Sen	11.962.428.255	-
Công Ty TNHH Phát Triển Nhà DTHOME	10.408.614.335	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Xây dựng Gia Minh	9.287.966.543	-
Công Ty CP Thương Mại Dịch Vụ Đất Mới	8.485.411.564	1.549.850.611
Các nhà cung cấp khác	18.560.903.323	210.926.474.492
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.705.324.020</b>	<b>212.476.325.103</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Tiền lãi phải thu	43.743.084.082	58.480.602.217
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	4.785.284.489	8.065.482.425
Ký quỹ ngắn hạn	4.153.986.152	3.879.222.591
Khác	1.844.234.023	2.193.229.046
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	-	34.130.684.931
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.526.588.746</b>	<b>106.749.221.210</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>28.488.626.052</b>	<b>80.711.258.516</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Chi phí các công trình dở dang	979.650.862.517	1.187.898.968.197
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>979.650.862.517</b>	<b>1.187.898.968.197</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(22.607.824.535)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>957.043.037.982</b>	<b>1.187.898.968.197</b>

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

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Dự án Saigon Spirit	134.039.156.758	1.107.085.090
Dự án Crowne Plaza Phú Quốc	130.318.953.938	144.237.154.283
Các công trình khác	715.292.751.821	1.042.554.728.824
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>979.650.862.517</b>	<b>1.187.898.968.197</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	6.387.670.315	3.456.235.463
	6.387.670.315	3.456.235.463
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	40.470.956.340	64.969.649.007
Chi phí thuê và dụng cụ dùng cho văn phòng	27.852.851.226	29.682.234.627
	68.323.807.566	94.651.883.634
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.711.477.881</b>	<b>98.108.119.097</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quân lý	VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	185.267.053.122	587.922.028.800	41.456.537.573	30.040.684.297	844.686.303.792
Mua mới trong năm	698.542.464	-	209.220.000	3.180.029.600	4.087.792.064
Thanh lý	-	(24.097.871.590)	(987.809.273)	(878.592.000)	(25.964.272.863)
Số cuối năm	185.965.595.586	563.824.157.210	40.677.948.300	32.342.121.897	822.809.822.993
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	21.796.290.163	36.206.682.059	18.015.716.882	18.811.766.497	94.830.455.601
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(67.295.520.325)	(233.065.725.152)	(25.954.042.980)	(21.599.884.946)	(347.915.173.403)
Khấu hao trong năm	(11.460.990.834)	(57.759.299.100)	(4.370.690.744)	(4.584.249.977)	(78.175.230.655)
Thanh lý	-	24.097.871.590	987.809.273	878.592.000	25.964.272.863
Số cuối năm	(78.756.511.159)	(266.727.152.662)	(29.336.924.451)	(25.305.542.923)	(400.126.131.195)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	117.971.532.797	354.856.303.648	15.502.494.593	8.440.799.351	496.771.130.389
Số cuối năm	107.209.084.427	297.097.004.548	11.341.023.849	7.036.578.974	422.683.691.798



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**12. 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 năm	81.539.243.238	20.552.673.082	102.091.916.320
Mua mới trong năm	-	550.518.425	550.518.425
Số cuối năm	81.539.243.238	21.103.191.507	102.642.434.745
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>		8.733.270.805	8.733.270.805
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(4.166.587.383)	(11.735.746.165)	(15.902.333.548)
Hao mòn trong năm	(344.192.196)	(4.226.637.988)	(4.570.830.184)
Số cuối năm	(4.510.779.579)	(15.962.384.153)	(20.473.163.732)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	77.372.655.855	8.816.926.917	86.189.582.772
Số cuối năm	77.028.463.659	5.140.807.354	82.169.271.013

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất với giá trị là 64.662.555.400 VND và không được hao mòn.

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	72.234.622.480	18.620.363.909	90.854.986.389
Mua mới trong năm	-	-	-
Số cuối năm	72.234.622.480	18.620.363.909	90.854.986.389
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(21.857.159.167)	(4.570.264.924)	(26.427.424.091)
Khấu hao trong năm	(2.716.626.384)	(744.814.572)	(3.461.440.956)
Số cuối năm	(24.573.785.551)	(5.315.079.496)	(29.888.865.047)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	50.377.463.313	14.050.098.985	64.427.562.298
Số cuối năm	47.660.836.929	13.305.284.413	60.966.121.342

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 2020. Tuy nhiên, dựa trên 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện tài sản mua trong năm còn đang trong giai đoạn lắp đặt.

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 15.1</i> )	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	177.600.000.000	235.560.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 15.3</i> )	57.960.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	<u>(116.775.050.642)</u>	<u>(87.605.221.824)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.629.133.309.358</u></b>	<b><u>2.658.303.138.176</u></b>

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

Chi tiết khoản đầu tư của Công ty vào công ty con như sau:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	100	<u>1.872.000.000.000</u>	100	<u>1.872.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.510.348.360.000</u></b>		<b><u>2.510.348.360.000</u></b>

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0304472276 vào ngày 6 tháng 10 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

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 Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của Covestcons là môi giới và kinh doanh bất động sản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty liên kết như sau:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	42,36	159.600.000.000	42,36	159.600.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36,00	18.000.000.000	36,00	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons") (*)	-	-	14,30	57.960.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>177.600.000.000</b>		<b>235.560.000.000</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(116.775.050.642)		(87.605.221.824)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>60.824.949.358</b>		<b>147.954.778.176</b>

FCC là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của FCC là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

Quảng Trọng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4903000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007 sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 3500740022 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính được đăng ký của Quảng Trọng là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý dự án.

(\*) Từ ngày 1/1/2020, khoản đầu tư vào Ricons được phân loại qua Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3).

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

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào đơn vị khác như sau:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	14,30	57.960.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>57.960.000.000</b>		<b>-</b>

Ricons là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính được đăng ký của Ricons là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	225.633.180.567	593.792.393.704
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Riland	-	93.238.700.322
Các khách hàng khác	<u>2.516.150.415.407</u>	<u>3.141.938.996.234</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.741.783.595.974</u></b>	<b><u>3.828.970.090.260</u></b>
Trong đó:		
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	409.460.504.704	264.012.053.673

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	57.387.230.960	76.609.584.169
Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng	46.528.101.913	69.089.850.597
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Lê Phong	39.761.805.781	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP	38.353.156.843	38.353.156.843
Các khách hàng khác	<u>100.749.618.896</u>	<u>488.286.243.511</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>282.779.914.393</u></b>	<b><u>672.338.835.120</u></b>



## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã cán trừ	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>					VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.358.389.946	101.781.583.157	-	(96.829.736.297)	29.310.236.806
Thuế thu nhập cá nhân	37.469.097.277	60.109.465.865	-	(89.254.565.673)	8.323.997.469
Thuế giá trị gia tăng	-	1.019.685.149.632	(864.364.566.086)	(155.320.583.546)	-
Thuế nhập khẩu	-	1.614.459.050	-	(1.614.459.050)	-
Khác	-	4.000.000	-	(4.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.827.487.223</b>	<b>1.183.194.657.704</b>	<b>(864.364.566.086)</b>	<b>(343.023.344.566)</b>	<b>37.634.234.275</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.085.309.673.380	1.598.432.786.852
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	1.800.000.000	560.000.000
Khác	859.889.300	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.087.969.562.680</u></b>	<b><u>1.598.992.786.852</u></b>

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

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	38.534.455.904	52.996.977.238
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	813.426.066	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>39.347.881.970</u></b>	<b><u>52.996.977.238</u></b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	13.525.393.284	22.362.884.539
Cổ tức phải trả	467.844.825	697.164.375
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	-	600.000.000
Phải trả tiền mua cổ phiếu quỹ	76.101.743.649	-
Phải trả khác	1.255.602.466	8.657.733.348
	<u>91.350.584.224</u>	<u>32.317.782.262</u>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ	2.039.203.038	542.006.657
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.389.787.262</u></b>	<b><u>32.859.788.919</u></b>

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	61.564.265.454	46.559.156.812
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.049.007.726	6.310.251.884



## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Vào ngày 01 tháng 01 năm 2019</b>	783.550.000.000	2.997.645.175.385	(439.558.938.999)	2.583.711.350.792	1.096.642.066.506	7.021.989.653.684
Tăng vốn trong năm	9.000.000.000	41.345.000.000	-	-	-	50.345.000.000
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(3.865.600.000)	-	-	(3.865.600.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	450.731.941.111	450.731.941.111
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	581.765.000.000	(581.765.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(57.516.000.000)	(57.516.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(228.877.719.000)	(228.877.719.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>792.550.000.000</b>	<b>3.038.990.175.385</b>	<b>(443.424.538.999)</b>	<b>3.165.476.350.792</b>	<b>679.215.288.617</b>	<b>7.232.807.275.795</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	249.847.719.472	249.847.719.472
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(76.101.743.649)	-	-	(76.101.743.649)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	288.862.350.751	(288.862.350.751)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(41.450.950.058)	(41.450.950.058)
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	-	(228.877.719.000)	(228.877.719.000)
<b>Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>792.550.000.000</b>	<b>3.038.990.175.385</b>	<b>(519.526.282.648)</b>	<b>3.454.338.701.543</b>	<b>369.871.988.280</b>	<b>7.136.224.582.560</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông số 02/2020/NQ-ĐHCD ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và chia cổ tức với số tiền lần lượt là 288.862.350.751 đồng Việt Nam, 41.450.950.058 đồng Việt Nam và 228.877.719.000 đồng Việt Nam từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm 2020	Năm 2019
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu năm	792.550.000.000	783.550.000.000
Tăng trong năm	-	9.000.000.000
Số cuối năm	<b>792.550.000.000</b>	<b>792.550.000.000</b>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	228.877.719.000	228.877.719.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(229.107.038.550)	(229.028.397.550)

**23.3 Cổ phiếu**

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phần	
	31/12/2020	31/12/2019
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	79.255.000	79.255.000
Cổ phiếu phổ thông	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(3.922.427)	(2.962.427)
Cổ phiếu phổ thông	(3.922.427)	(2.962.427)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.332.573	76.292.573
Cổ phiếu phổ thông	75.332.573	76.292.573

**24. DOANH THU**

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

	VND			
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.022.236.030.994	5.944.372.467.730	10.312.578.344.842	18.592.812.548.932
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	4.934.057.831	2.977.996.421	17.740.075.271	15.322.063.590
Doanh thu cho thuê văn phòng	2.411.227.798	4.421.710.090	12.483.037.783	16.422.825.623
Doanh thu khác	7.147.242.034	65.161.028.522	10.763.474.343	95.928.781.471
<b>DOANH THU</b>	<b>3.036.728.558.657</b>	<b>6.016.933.202.763</b>	<b>10.353.564.932.239</b>	<b>18.720.486.219.616</b>
Giảm giá hàng bán	-	-	(31.112.346.115)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>3.036.728.558.657</b>	<b>6.016.933.202.763</b>	<b>10.322.452.586.124</b>	<b>18.720.486.219.616</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**24 DOANH THU (tiếp theo)**

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	VND Năm 2019
Lãi tiền gửi ngân hàng	11.731.986.129	25.119.838.266	74.983.485.538	167.283.658.777
Cổ tức được chia	9.072.000.000	22.680.000.000	9.072.000.000	22.680.000.000
Lãi chậm trả	-	-	(10.274.640.899)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.803.986.129</b>	<b>47.799.838.266</b>	<b>73.780.844.639</b>	<b>189.963.658.777</b>

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

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	VND Năm 2019
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.859.639.985.360	5.696.366.238.927	9.699.359.906.107	17.863.425.127.747
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	4.687.354.940	2.823.576.004	16.942.343.876	14.408.158.558
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	2.149.231.951	2.441.286.654	9.537.710.202	9.563.283.190
Giá vốn khác	2.836.264.768	62.828.559.309	3.769.942.136	89.258.975.098
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.869.312.837.019</b>	<b>5.764.459.660.894</b>	<b>9.729.609.902.321</b>	<b>17.976.655.544.593</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	VND Năm 2019
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết	7.888.702.394	69.605.221.824	29.169.828.818	69.605.221.824
Lỗi chênh lệch tỷ giá	-	1.288.558	2.659.557	1.288.558
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.888.702.394</b>	<b>69.606.510.382</b>	<b>29.172.488.375</b>	<b>69.606.510.382</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

			VND	
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm				
- Chi phí nhân viên	40.282.479.674	74.785.347.465	187.614.109.280	239.592.231.524
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	5.947.773.086	9.363.492.149	25.190.297.825	31.364.210.309
- Chi phí khấu hao và hao mòn	10.345.034.198	6.310.849.430	32.437.683.103	24.732.147.294
- Chi phí dự phòng	75.983.916.877	-	80.457.189.998	4.645.864.739
- Chi phí khác	7.912.930.782	9.664.293.079	28.416.765.158	36.768.915.263
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm				
- Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	(3.261.244.158)	(2.223.360.792)	(3.261.244.158)	(2.223.360.792)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>137.210.890.459</u></b>	<b><u>97.900.621.331</u></b>	<b><u>350.854.801.206</u></b>	<b><u>334.880.008.337</u></b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

			VND	
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.038.970.632</b>	<b>6.431.820.073</b>	<b>26.925.117.588</b>	<b>32.304.346.246</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	3.047.346.439	4.822.591.523	10.966.875.303	14.578.310.191
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	-	-	4.686.720.708	6.691.132.071
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	263.636.363	-	3.111.959.650	3.799.318.971
Khác	2.727.987.830	1.609.228.550	8.159.561.927	7.235.585.013
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>(182.304.051)</b>	<b>(1.839.102.862)</b>	<b>(1.454.387.448)</b>
Chi phí từ thanh lý tài sản cố định	-	(79.803.678)	-	-
Khác	-	(102.500.373)	(1.839.102.862)	(1.454.387.448)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>6.038.970.632</u></b>	<b><u>6.249.516.022</u></b>	<b><u>25.086.014.726</u></b>	<b><u>30.849.958.798</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất 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 qui định về thuế 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.

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND			
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>29.319.771.806</b>	<b>20.810.621.826</b>	<b>100.655.643.693</b>	<b>108.981.160.610</b>
Chi phí thuế TNDN năm nay	29.310.236.806	24.488.820.181	100.699.860.263	109.458.269.775
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	9.535.000	(3.678.198.355)	(44.216.570)	(477.109.165)
<b>Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(20.643.839.928)</b>	<b>444.672.158</b>	<b>(38.821.109.578)</b>	<b>444.672.158</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.675.931.878</b>	<b>21.255.293.984</b>	<b>61.834.534.115</b>	<b>109.425.832.768</b>

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

	VND			
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>49.159.085.546</b>	<b>139.015.764.444</b>	<b>311.682.253.587</b>	<b>560.157.773.879</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	9.831.817.109	27.803.152.889	62.336.450.717	112.031.554.776
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(652.248.832)	(444.672.158)	(652.248.832)	(444.672.158)
Chi phí không được khấu trừ thuế	648.979.768	1.666.339.450	1.356.699.968	2.407.387.157
Dự phòng không được khấu trừ	21.296.088.761	-	39.473.358.410	-
Cổ tức được chia	(1.814.400.000)	(4.536.000.000)	(1.814.400.000)	(4.536.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	9.535.000	(3.678.198.355)	(44.216.570)	(477.109.165)
<b>Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(20.643.839.928)</b>	<b>444.672.158</b>	<b>(38.821.109.578)</b>	<b>444.672.158</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>8.675.931.878</b>	<b>21.255.293.984</b>	<b>61.834.534.115</b>	<b>109.425.832.768</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	31/12/2020	31/12/2019	Năm 2020	Năm 2019
<b>Tài sản thuế hoãn lại</b>				
Dự phòng tổn thất đầu tư	19.755.010.128	-	19.755.010.128	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.521.564.907	-	4.521.564.907	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	15.196.783.375	-	15.196.783.375	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	609.801.545	1.262.050.377	(652.248.832)	(444.672.158)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(6.801.121)	(6.801.121)	-	-
	<b>40.076.358.834</b>	<b>1.255.249.256</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>38.821.109.578</b>	<b>(444.672.158)</b>



**Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

B09-DN

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2020	Năm 2019
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicorns	Công ty con	Chi phí xây dựng Chi phí thuê thiết bị Cho thuê thiết bị Cho thuê văn phòng Thanh lý tài sản cố định Khác	1.247.342.840.762 1.440.051.751 13.224.911.272 4.142.771.571 - 735.201.929	635.652.497.304 107.900.956 10.749.275.020 4.439.314.955 857.425.645 618.986.216
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Góp vốn	-	1.603.000.000.000
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	123.334.966	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (*)	Chi phí xây dựng Mua vật liệu xây dựng Thuê thiết bị Cho thuê thiết bị Cho thuê văn phòng Dịch vụ xây dựng Khác Cổ tức được chia	114.239.370.412 - 2.218.904.323 840.271.105 2.898.989.838 22.291.104.533 516.438.955 -	1.229.921.873.283 47.182.939.442 3.524.048.046 2.517.254.754 4.546.200.804 322.047.576.437 5.588.433.690 22.680.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Bên liên quan (*)	Mua vật liệu xây dựng	143.178.841.081	228.671.485.361
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Góp vốn	-	61.600.000.000

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2020	31/12/2019
				VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons Kusto Group Pte. Ltd	Công ty con	Cho thuê văn phòng, thiết bị	8.536.215.420	2.565.160.991
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	134.106.720	-
	Bên liên quan (*)	DV xây dựng, chi phí thuê, bảo trì, vận chuyển máy móc thiết bị	-	176.096.844.135
			<b>8.670.322.140</b>	<b>178.662.005.126</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Tiền lãi	-	34.130.684.931
			-	<b>34.130.684.931</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	409.460.504.704	264.012.053.673
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (*)	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng & thuê thiết bị	-	593.792.393.704
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Bên liên quan (*)	Chi phí mua vật liệu xây dựng	-	93.238.700.322
			<b>409.460.504.704</b>	<b>951.043.147.699</b>

(\*) Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons và Công ty Cổ phần Đầu tư Riland là Bên liên quan trong giai đoạn 01/01/2020 đến 30/09/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**31. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2020**

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% Lợi nhuận giảm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	40.483.153.668	117.760.470.460	(77.277.316.792)	-65,62%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2020 giảm 65,62% so với Quý 4 năm 2019 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% Chênh lệch
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	167.415.721.638	252.473.541.869	(85.057.820.231)	-33,69%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4 năm 2020 giảm 33,69% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do chịu tác động của dịch Covid-19 từ đầu năm 2020, nhiều dự án Bất động sản giãn tiến độ xây dựng, dẫn đến doanh thu giảm 49,53% làm lãi gộp giảm 85,06 tỷ đồng.

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% Chênh lệch
Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng	(137.210.890.459)	(97.900.621.331)	39.310.269.128	40,15%

Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 4 năm 2020 tăng 39 tỷ, tương đương 40,15% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do Công ty có lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 75 tỷ đồng trong Quý 4 năm 2020.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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



Phan Hồng Thanh  
Người lập



Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



Võ Thanh Liêm  
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

