



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

Quý 4/2021

Tháng 01/2022

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 39

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.519.392.209.917	12.867.742.344.915
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	884.710.498.842	1.396.764.826.755
111	1. Tiền		410.710.498.842	246.931.644.655
112	2. Các khoản tương đương tiền		474.000.000.000	1.149.833.182.100
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.400.688.059.709	1.980.960.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	130.000.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.400.688.059.709	1.850.960.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.326.790.439.130	7.648.321.521.326
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	7.975.553.433.104	7.562.109.866.516
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	270.481.127.740	150.550.717.848
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		42.064.785.469	-
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	520.000.000.000	262.836.821.544
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	8	179.973.331.904	167.278.141.330
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(661.282.239.087)	(494.454.025.912)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.558.213.118.149	1.492.037.630.688
141	1. Hàng tồn kho		1.586.418.728.667	1.522.030.908.553
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(28.205.610.518)	(29.993.277.865)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		348.990.094.087	349.658.366.146
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	9.500.954.190	6.387.670.315
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		332.795.834.878	343.270.695.831
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	6.693.305.019	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.173.552.857.857	1.289.671.333.968
220	I. Tài sản cố định		531.147.896.594	603.825.141.002
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	420.946.301.186	510.821.338.966
222	Nguyên giá		998.130.665.155	1.008.777.580.204
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(577.184.363.969)	(497.956.241.238)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	2.574.023.103	-
225	Nguyên giá		2.663.034.106	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(89.011.003)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	107.627.572.305	93.003.802.036
228	Nguyên giá		130.303.137.868	119.238.318.503
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.675.565.563)	(26.234.516.467)
230	II. Bất động sản đầu tư	14	40.740.812.856	46.847.830.834
231	1. Nguyên giá		64.783.458.541	69.677.550.622
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(24.042.645.685)	(22.829.719.788)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		185.212.476.743	161.507.554.550
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15	160.853.352.772	160.541.000.000
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	24.359.123.971	966.554.550
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	17	334.844.039.939	365.159.081.871
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	33.238.562.480	63.553.604.412
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	301.605.477.459	301.605.477.459
260	V. Tài sản dài hạn khác		81.607.631.725	112.331.725.711
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	38.175.300.852	98.248.717.152
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	43.432.330.873	14.083.008.559
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.692.945.067.774	14.157.413.678.883

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.445.200.740.915	5.758.744.202.842
310	I. Nợ ngắn hạn		6.442.656.970.114	5.753.169.242.078
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	3.018.833.601.075	3.307.186.103.090
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.189.518.045.053	509.692.174.529
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	9.773.570.234	61.555.809.420
314	4. Phải trả người lao động		10.206.935	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.876.787.568.400	1.563.428.756.508
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	37.992.212.315	44.573.695.067
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	13.316.038.118	93.793.960.789
320	8. Vay và nợ thuê tài chính		1.724.213.630	-
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	214.059.538.033	85.109.244.449
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		80.641.976.321	87.829.498.226
330	II. Nợ dài hạn		2.543.770.801	5.574.960.764
337	1. Phải trả dài hạn khác	23	-	2.039.203.038
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	24	2.543.770.801	3.535.757.726
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.247.744.326.859	8.398.669.476.041
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	8.247.744.326.859	8.398.669.476.041
411	1. Vốn cổ phần		792.550.000.000	792.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		792.550.000.000	792.550.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.038.990.175.385	3.038.990.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(621.396.381.083)	(519.526.282.648)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		4.667.193.310.873	4.667.193.310.873
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		315.559.029.735	365.227.529.131
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		291.368.056.131	30.852.913.513
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		24.190.973.604	334.374.615.618
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		54.848.191.949	54.234.743.300
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.692.945.067.774	14.157.413.678.883


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.918.246.718.909	4.257.319.350.273	9.087.303.832.407	14.589.198.781.083
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	(31.112.346.115)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.918.246.718.909	4.257.319.350.273	9.087.303.832.407	14.558.086.434.968
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.921.264.670.090)	(4.006.936.768.992)	(8.818.783.256.211)	(13.701.679.421.556)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(3.017.951.181)	250.382.581.281	268.520.576.196	856.407.013.412
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	84.224.857.888	55.788.364.701	277.061.261.737	228.216.305.252
22	7. Chi phí tài chính	28	(9.330.415.488)	29.111.572.126	(12.928.113.078)	(462.594.755)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(119.634.264)	-	(1.110.696.092)	-
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		(8.229.161.127)	(7.868.865.109)	(30.315.041.932)	(27.004.720.298)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(183.714.774.550)	(372.782.080.713)	(516.298.035.944)	(655.860.103.467)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(120.067.444.458)	(45.368.427.714)	(13.959.353.021)	401.295.900.144
31	11. Thu nhập khác	30	42.592.700.877	7.896.292.821	63.904.804.485	39.342.162.410
32	12. Chi phí khác	30	(1.175.031.667)	(5.097.930.619)	(11.791.503.797)	(12.681.817.591)
40	13. Lợi nhuận khác	30	41.417.669.210	2.798.362.202	52.113.300.688	26.660.344.819
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		(78.649.775.248)	(42.570.065.512)	38.153.947.667	427.956.244.963
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	7.874.439.100	(47.150.473.987)	(43.208.847.728)	(168.392.038.487)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	7.473.606.651	54.853.048.033	29.349.322.314	74.990.071.547
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		(63.301.729.497)	(34.867.491.466)	24.294.422.253	334.554.278.023
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(63.334.847.550)	(34.897.912.285)	24.190.973.604	334.374.615.618
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		33.118.053	30.420.819	103.448.649	179.662.405
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	(853)	(434)	326	4.164


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38.153.947.667	427.956.244.963
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11,12 13,14	104.510.748.980	107.825.436.581
03	Các khoản dự phòng		310.234.417.485	327.069.238.164
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		567.079.417	(55.864.321)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(202.960.109.336)	(200.859.707.369)
06	Chi phí lãi vay		1.110.696.092	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		251.616.780.305	661.935.348.018
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(577.447.496.193)	1.008.496.703.738
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(64.387.820.114)	104.288.557.462
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		708.509.494.621	(2.077.399.695.365)
12	Giảm chi phí trả trước		56.960.132.425	60.759.581.963
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		130.000.000.000	(130.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.077.516.568)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(102.377.352.159)	(164.932.519.420)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.262.270.859)	(29.992.417.495)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		368.533.951.458	(566.844.441.099)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(47.079.581.566)	(5.073.518.139)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	8.302.796.307
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.568.386.949.226)	(3.853.486.821.544)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.761.495.711.061	4.981.340.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		226.066.979.126	260.522.570.634
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động đầu tư		(627.903.840.605)	1.391.605.027.258

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(177.971.842.084)	-
33	Tiền thu từ đi vay		554.766.617.658	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(554.766.617.658)	-
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(972.000.000)	
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	25.2	(73.792.975.850)	(229.107.038.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(252.736.817.934)	(229.107.038.550)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(512.106.707.081)	595.653.547.609
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.396.764.826.755	800.791.418.362
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		52.379.168	319.860.784
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	884.710.498.842	1.396.764.826.755


Trần Thị Thanh Vân
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.796 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.659 người).

Cơ cấu tổ chức

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

(i) 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 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 và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Unicons.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Covestcons.

Tập đoàn có ba công ty con gián tiếp là Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168 ("Phú Nhuận 168"), Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact") và Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1").

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

Phú Nhuận 168 có trụ sở đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phú Nhuận 168 là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc cho thuê.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn nắm giữ 69,98% vốn chủ sở hữu tại Phú Nhuận 168.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(ii) 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 của FutureImpact là sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn nắm giữ 89,80% vốn chủ sở hữu tại FutureImpact.

(iii) Solaresco-1 là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316438470 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13 tháng 8 năm 2020 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Solaresco-1 có trụ sở đăng ký tại Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 5, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Solaresco-1 là cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời; máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn nắm giữ 89,80% vốn chủ sở hữu tại Solaresco-1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Thuê tài sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.10 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư 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 của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên.

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt*

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

3.23 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Tiền mặt	-	28.750.000
Tiền gửi ngân hàng	325.690.980.825	170.801.151.006
Tiền đang chuyển	85.019.518.017	76.101.743.649
Các khoản tương đương tiền (*)	474.000.000.000	1.149.833.182.100
TỔNG CỘNG	884.710.498.842	1.396.764.826.755

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 3% - 4%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Chứng khoán kinh doanh	-	130.000.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.666.400.000.000	1.850.960.000.000
Trái phiếu có cam kết mua lại (ii)	734.288.059.709	-
TỔNG CỘNG	2.400.688.059.709	1.980.960.000.000

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,3% - 8,0%/năm.

(ii) Trái phiếu có cam kết mua lại có thời hạn cam kết mua lại từ ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 7,1% - 11%/năm.

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

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	965.603.671.263	933.514.005.301
Các khách hàng khác	7.009.949.761.841	6.628.595.861.215
TỔNG CỘNG	7.975.553.433.104	7.562.109.866.516
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(625.831.276.393)	(459.003.063.218)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.349.722.156.711	7.103.106.803.298
Trong đó:		
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	-	134.106.720

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm 2021	Năm 2020
Số đầu năm	459.003.063.218	188.469.800.125
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	197.895.605.500	270.533.263.093
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(31.067.392.325)	-
Số cuối năm	<u>625.831.276.393</u>	<u>459.003.063.218</u>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Các khoản trả trước cho người bán thể hiện khoản tạm ứng cho các nhà cung cấp vật tư và các thầu phụ để thi công các công trình.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Solar Esco	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đá Vĩnh Tân	-	262.836.821.544
TỔNG CỘNG	<u>520.000.000.000</u>	<u>262.836.821.544</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Tiền lãi phải thu	118.265.169.315	110.651.486.517
Ký quỹ ngắn hạn	34.322.676.119	33.286.833.152
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	23.552.710.748	20.358.683.544
Khác	3.832.775.722	2.981.138.117
TỔNG CỘNG	<u>179.973.331.904</u>	<u>167.278.141.330</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.450.962.694)	(35.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>144.522.369.210</u>	<u>131.827.178.636</u>

Trong đó

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

720.000.000

-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Chi phí các công trình dở dang (*)	1.487.689.044.258	1.522.030.908.553
Hàng mua đi đường	98.559.628.439	-
Công cụ dụng cụ	170.055.970	-
TỔNG CỘNG	1.586.418.728.667	1.522.030.908.553
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(28.205.610.518)	(29.993.277.865)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.558.213.118.149	1.492.037.630.688

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

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Dự án Ecopark - CT21-22	166.216.573.130	-
Các công trình khác	1.321.472.471.128	1.522.030.908.553
TỔNG CỘNG	1.487.689.044.258	1.522.030.908.553

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	VND	
	Năm 2021	Năm 2020
Số đầu năm	29.993.277.865	-
Cộng: Trích lập trong năm	13.858.368.314	29.993.277.865
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(15.646.035.661)	-
Số cuối năm	28.205.610.518	29.993.277.865

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Ngắn hạn	9.500.954.190	6.387.670.315
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	9.500.954.190	6.387.670.315
Dài hạn	38.175.300.852	98.248.717.152
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	9.228.690.490	70.395.865.926
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	28.946.610.362	27.852.851.226
TỔNG CỘNG	47.676.255.042	104.636.387.467

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quân lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	239.301.999.087	677.803.120.736	49.615.478.629	39.007.265.461	3.049.716.291	1.008.777.580.204
Mua mới trong năm	-	-	-	2.114.451.364	-	2.114.451.364
Phân loại lại trong năm	5.261.737.905	(144.022.817)	(209.220.000)	(14.403.007)	-	4.894.092.081
Xóa sổ trong năm	(1.401.903.600)	-	-	(5.105.421.990)	-	(6.507.325.590)
Thanh lý trong năm	-	(6.630.872.866)	-	(1.498.407.383)	(3.018.852.655)	(11.148.132.904)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	243.161.833.392	671.028.225.053	49.406.258.629	34.503.484.445	30.863.636	998.130.665.155
Trong đó:						
Đã khấu hao lũy kế:	12.215.368.490	49.914.629.268	24.789.146.995	23.400.977.464	30.863.636	110.350.985.853
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(98.378.272.552)	(330.172.976.500)	(35.346.174.719)	(31.009.101.176)	(3.049.716.291)	(497.956.241.238)
Khấu hao trong năm	(12.564.419.721)	(73.797.213.171)	(4.223.985.760)	(4.877.033.199)	-	(95.462.651.851)
Phân loại lại trong năm	(1.128.635.627)	144.022.817	22.578.226	(53.384.134)	-	(1.015.418.718)
Xóa sổ trong năm	1.401.903.600	-	-	5.105.421.990	-	6.507.325.590
Thanh lý trong năm	-	6.225.362.210	-	1.498.407.383	3.018.852.655	10.742.622.248
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(110.669.424.300)	(397.600.804.644)	(39.547.582.253)	(29.335.689.136)	(30.863.636)	(577.184.363.969)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	140.923.726.535	347.630.144.236	14.269.303.910	7.998.164.285	-	510.821.338.966
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	132.492.409.092	273.427.420.409	9.858.676.376	5.167.795.309	-	420.946.301.186

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND
	<i>Dụng cụ quản lý</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Thuê tài chính trong năm	2.663.034.106
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.663.034.106</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Khấu hao trong năm	<u>(89.011.003)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(89.011.003)</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u><u>2.574.023.103</u></u>

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	94.881.924.366	24.356.394.137	119.238.318.503
Mua mới trong năm	-	21.199.699.780	21.199.699.780
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	154.812.000	154.812.000
Xóa sổ trong năm	-	<u>(10.289.692.415)</u>	<u>(10.289.692.415)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>94.881.924.366</u>	<u>35.421.213.502</u>	<u>130.303.137.868</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	6.566.285.942	6.566.285.942
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(7.290.903.917)	(18.943.612.550)	(26.234.516.467)
Hao mòn trong năm	(611.056.467)	(6.119.685.044)	(6.730.741.511)
Xóa sổ trong năm	-	10.289.692.415	10.289.692.415
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(7.901.960.384)</u>	<u>(14.773.605.179)</u>	<u>(22.675.565.563)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>87.591.020.449</u>	<u>5.412.781.587</u>	<u>93.003.802.036</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u><u>86.979.963.982</u></u>	<u><u>20.647.608.323</u></u>	<u><u>107.627.572.305</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	51.057.186.713	18.620.363.909	69.677.550.622
Phân loại lại trong năm	<u>(4.894.092.081)</u>	-	<u>(4.894.092.081)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>46.163.094.632</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>64.783.458.541</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(17.514.640.292)	(5.315.079.496)	(22.829.719.788)
Khấu hao trong năm	(1.483.493.571)	(744.851.044)	(2.228.344.615)
Phân loại lại trong năm	<u>1.015.418.718</u>	-	<u>1.015.418.718</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(17.982.715.145)</u>	<u>(6.059.930.540)</u>	<u>(24.042.645.685)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>33.542.546.421</u>	<u>13.305.284.413</u>	<u>46.847.830.834</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>28.180.379.487</u>	<u>12.560.433.369</u>	<u>40.740.812.856</u>

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 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

Đây là Quyền sử dụng đất được mua cho dự án bất động sản.

16. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2021	31/12/2020
Đầu tư vào công ty liên kết	<u>33.238.562.480</u>	<u>63.553.604.412</u>

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	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	30.555.801.717	42,36	60.832.672.517
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36,00	141.278.492	36,00	142.447.514
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	31,00	<u>2.541.482.271</u>	31,00	<u>2.578.484.381</u>
TỔNG CỘNG		<u>33.238.562.480</u>		<u>63.553.604.412</u>

FCC là một công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hà Nội theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106605407 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014. Hoạt động chính của công ty là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

Quảng Trọng là một công ty cổ phần được thành lập tại Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4903000474 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500740022. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý dự án.

Hiteccons là một công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hà Nội theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108007089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 2 tháng 10 năm 2017. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản và xây dựng.

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác được trình bày như sau:

	31/12/2021		31/12/2020	
	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%	<u>301.605.477.459</u>	14,30%	<u>301.605.477.459</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	315.519.064.976	226.006.088.641
Các nhà cung cấp khác	<u>2.703.314.536.099</u>	<u>3.081.180.014.449</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.018.833.601.075</u>	<u>3.307.186.103.090</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	117.024.493.201	39.761.805.781
Các khách hàng khác	<u>1.072.493.551.852</u>	<u>469.930.368.748</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.189.518.045.053</u>	<u>509.692.174.529</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2020	Số phải nộp trong năm	Cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	VND 31/12/2021
Phải thu	52.475.199.412	43.208.847.728	-	(102.377.352.159)	(6.693.305.019)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.475.199.412	43.208.847.728	-	(102.377.352.159)	(6.693.305.019)
Phải nộp	9.080.610.008	1.046.075.135.977	(860.366.710.651)	(185.015.465.100)	9.773.570.234
Thuế giá trị gia tăng	-	964.893.039.400	(852.522.088.408)	(112.370.950.992)	-
Thuế thu nhập cá nhân	9.080.610.008	77.368.255.882	(7.844.622.243)	(68.830.673.413)	9.773.570.234
Thuế nhập khẩu	-	3.799.840.695	-	(3.799.840.695)	-
Khác	-	14.000.000	-	(14.000.000)	-
TỔNG CỘNG	61.555.809.420	1.089.283.983.705	(860.366.710.651)	(287.392.817.259)	3.080.265.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.842.692.989.025	1.560.768.867.208
Trích trước chi phí lương, thưởng phải trả cho cán bộ công nhân viên	29.764.207.025	-
Khác	4.330.372.350	2.659.889.300
TỔNG CỘNG	<u>1.876.787.568.400</u>	<u>1.563.428.756.508</u>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	36.219.187.348	43.760.269.001
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	1.773.024.967	813.426.066
TỔNG CỘNG	<u>37.992.212.315</u>	<u>44.573.695.067</u>

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Ngắn hạn	13.316.038.118	93.793.960.789
Phải trả các đội xây dựng và nhân viên	5.495.188.597	15.968.769.849
Cổ tức phải trả	534.341.975	467.844.825
Phải trả tiền mua cổ phiếu quỹ	-	76.101.743.649
Phải trả khác	7.286.507.546	1.255.602.466
Dài hạn	-	2.039.203.038
Ký quỹ	-	2.039.203.038
TỔNG CỘNG	<u>13.316.038.118</u>	<u>95.833.163.827</u>

Trong đó

Phải trả ký quỹ từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	132.998.400	267.105.120
--	-------------	-------------

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	31/12/2021	31/12/2020
Ngắn hạn	214.059.538.033	85.109.244.449
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	77.262.047.418	85.109.244.449
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	136.797.490.615	-
Dài hạn	2.543.770.801	3.535.757.726
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.543.770.801	3.535.757.726
TỔNG CỘNG	<u>216.603.308.834</u>	<u>88.645.002.175</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
							VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(443.424.538.999)	3.998.330.960.122	1.028.773.028.814	54.055.080.895	8.469.274.706.217
Mua cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(76.101.743.649)	-	-	-	(76.101.743.649)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	334.374.615.618	179.662.405	334.554.278.023
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	668.862.350.751	(668.862.350.751)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(51.450.950.058)	-	(51.450.950.058)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(228.877.719.000)	-	(228.877.719.000)
Khác	-	-	-	-	(48.729.095.492)	-	(48.729.095.492)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(519.526.282.648)	4.667.193.310.873	365.227.529.131	54.234.743.300	8.398.669.476.041
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(519.526.282.648)	4.667.193.310.873	365.227.529.131	54.234.743.300	8.398.669.476.041
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	510.000.000	510.000.000
Mua cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(101.870.098.435)	-	-	-	(101.870.098.435)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	24.190.973.604	103.448.649	24.294.422.253
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	-	(73.859.473.000)	-	(73.859.473.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	4.667.193.310.873	315.559.029.735	54.848.191.949	8.247.744.326.859

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên lần XVII – Năm 2021 số 02/2021/NQ-DHCD ngày 26/04/2021, Tập đoàn thực hiện chia cổ tức bằng tiền 73.859.473.000 VND từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm 2021	Năm 2020
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	792.550.000.000	792.550.000.000
Tăng trong năm	-	-
Số cuối năm	792.550.000.000	792.550.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	73.859.473.000	228.877.719.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(73.792.975.850)	(229.107.038.550)

25.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2021	31/12/2020
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	79.255.000	79.255.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(5.395.527)	(3.922.427)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(5.395.527)	(3.922.427)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.859.473	75.332.573
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	73.859.473	75.332.573

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

26. DOANH THU

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

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	VND Năm 2020
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.909.797.998.113	4.247.891.591.626	9.067.448.765.075	14.564.921.164.687
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	1.451.130.618	1.367.503.020	8.636.086.066	8.340.266.212
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	-	887.871.193	1.383.753.876	5.080.823.041
Doanh thu khác	6.997.590.178	7.172.384.434	9.835.227.390	10.856.527.143
TỔNG CỘNG	2.918.246.718.909	4.257.319.350.273	9.087.303.832.407	14.589.198.781.083
Giảm giá hàng bán	-	-	-	(31.112.346.115)
DOANH THU THUẦN	2.918.246.718.909	4.257.319.350.273	9.087.303.832.407	14.558.086.434.968

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	VND Năm 2020
Lãi tiền gửi ngân hàng	31.808.998.301	44.653.352.947	153.277.574.459	227.282.210.281
Lãi chậm thanh toán, cho vay	38.454.082.383	1.902.657.934	73.416.222.465	(8.371.982.965)
Lãi từ đầu tư khác	6.804.000.000	9.072.000.000	35.688.931.507	9.072.000.000
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	7.157.777.204	-	14.455.224.039	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	160.353.820	223.309.267	178.213.615
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	55.864.321
TỔNG CỘNG	84.224.857.888	55.788.364.701	277.061.261.737	228.216.305.252

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.920.501.361.003	4.002.886.849.511	8.811.654.601.287	13.689.912.459.801
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	763.309.087	1.085.538.555	4.731.385.731	5.637.016.516
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	-	128.116.158	1.182.974.542	2.360.003.103
Giá vốn khác	-	2.836.264.768	1.214.294.651	3.769.942.136
TỔNG CỘNG	2.921.264.670.090	4.006.936.768.992	8.818.783.256.211	13.701.679.421.556

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	9.110.078.294	203.060.816	11.241.712.675	203.060.816
Chi phí lãi vay	119.634.264	-	1.110.696.092	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	93.628.036	115.293.627	567.079.417	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.074.894	15.550.890	8.624.894	259.533.939
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư dài hạn	-	(29.445.477.459)	-	-
TỔNG CỘNG	9.330.415.488	(29.111.572.126)	12.928.113.078	462.594.755

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên	45.963.271.036	63.907.179.295	240.143.418.140	259.952.985.817
Chi phí dự phòng	111.686.185.582	272.698.495.814	166.828.213.175	277.171.768.935
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	13.662.552.245	15.364.758.941	67.928.213.100	43.443.497.111
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.217.329.737	9.789.581.525	26.158.416.389	35.089.822.983
Chi phí khác	6.185.435.950	11.022.065.138	15.239.775.140	40.202.028.621
TỔNG CỘNG	183.714.774.550	372.782.080.713	516.298.035.944	655.860.103.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Thu nhập khác	42.592.700.877	7.896.292.821	63.904.804.485	39.342.162.410
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	26.806.608.881	1.294.864.954	28.091.422.921	9.219.293.348
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	7.488.400.033	3.753.346.439	25.762.123.878	13.043.451.634
Thu từ thanh lý tài sản cố định	6.676.989.342	263.636.363	6.271.478.686	3.111.959.650
Khác	1.620.702.621	2.584.445.065	3.779.779.000	13.967.457.778
Chi phí khác	(1.175.031.667)	(5.097.930.619)	(11.791.503.797)	(12.681.817.591)
LỢI NHUẬN KHÁC	41.417.669.210	2.798.362.202	52.113.300.688	26.660.344.819

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND			
	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(7.960.212.162)	47.075.199.412	43.024.703.091	166.415.557.102
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	85.773.062	75.274.575	184.144.637	1.976.481.385
	(7.874.439.100)	47.150.473.987	43.208.847.728	168.392.038.487
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.473.606.651)	(54.853.048.033)	(29.349.322.314)	(74.990.071.547)
TỔNG CỘNG	(15.348.045.751)	(7.702.574.046)	13.859.525.414	93.401.966.940

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND			
	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(78.649.775.248)	(42.570.065.512)	38.153.947.667	427.956.244.963
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	(15.729.955.050)	(8.514.013.102)	7.630.789.533	85.591.248.993
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Lỗ từ công ty liên kết Chi phí không được trừ	1.645.832.225	1.573.773.022	6.063.008.386	5.825.778.539
Thu nhập từ cổ tức	753.160.122	863.408.667	416.102.694	1.752.629.916
Lỗ/(lợi nhuận) chưa thực hiện	(1.397.373.000)	(1.814.400.000)	(1.397.373.000)	(1.814.400.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	(705.483.110)	113.382.792	962.853.164	70.228.107
	85.773.062	75.274.575	184.144.637	1.976.481.385
Chi phí thuế TNDN	(15.348.045.751)	(7.702.574.046)	13.859.525.414	93.401.966.940

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	<i>Năm 2021</i>	<i>Năm 2020</i>
	VND			
Tài sản thuế hoãn lại				
Dự phòng phải thu khó đòi	56.346.631.822	55.094.597.994	1.252.033.828	55.094.597.994
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	27.359.498.123	-	27.359.498.123	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.853.393.635	5.998.655.573	(145.261.938)	5.998.655.573
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.179.795.118	1.192.426.420	987.368.698	628.022.447
Dự phòng trợ cấp thôi việc	444.638.160	609.801.545	(165.163.385)	(652.248.832)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4.342.321	(6.801.121)	11.143.442	-
Thuế hoãn lại phải trả				
Dự phòng đầu tư	(26.872.814)	(76.576.360)	49.703.546	13.921.044.365
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư	(48.729.095.492)	(48.729.095.492)	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	<u>43.432.330.873</u>	<u>14.083.008.559</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>29.349.322.314</u>	<u>74.990.071.547</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm 2021</i>	<i>Năm 2020</i>
Ông Trịnh Ngọc Hiến Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn Thu nhập từ cho thuê văn phòng	2.310.000.000 537.439.365	- -
Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	-	134.106.720
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	Bên liên quan	Tạm ứng	720.000.000	-
<i>Phải trả khác</i> Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	132.998.400	267.105.120

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND	
	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	24.190.973.604	334.374.615.618
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	16.718.730.781
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.190.973.604	317.655.884.837
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	74.221.289	76.291.258
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	326	4.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

	Năm 2020			
	Dịch vụ xây dựng VND	Cho thuê thiết bị xây dựng VND	Hoạt động cho thuê văn phòng VND	Khác VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.533.808.818.572	5.080.823.041	8.340.266.212	10.856.527.143
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp dịch vụ	(13.689.912.459.801)	(2.360.003.103)	(5.637.016.516)	(3.769.942.136)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	843.896.358.771	2.720.819.938	2.703.249.696	7.086.585.007
				14.558.086.434.968
				(13.701.679.421.556)
				856.407.013.412

	Năm 2021			
	Dịch vụ xây dựng VND	Cho thuê thiết bị xây dựng VND	Hoạt động cho thuê văn phòng VND	Khác VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.067.448.765.075	1.383.753.876	8.636.086.066	9.835.227.390
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp dịch vụ	(8.811.654.601.287)	(1.182.974.542)	(4.731.385.731)	(1.214.294.651)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	255.794.163.788	200.779.334	3.904.700.335	8.620.932.739
				9.087.303.832.407
				(8.818.783.256.211)
				268.520.576.196

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Tập đoàn thực hiện hoạt động sản xuất và kinh doanh chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

35. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có các khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Tập đoàn		Vốn thực góp Số tiền	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền
		Số tiền	%		
		VND			
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons	300.000.000.000	93.000.000.000	31,00	2.790.000.000	90.210.000.000

36. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2021

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Chênh lệch	% giảm
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(63.301.729.497)	(34.867.491.466)	(28.434.238.031)	-81,55%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2021 giảm 81,55% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Chênh lệch	% giảm
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.918.246.718.909	4.257.319.350.273	(1.339.072.631.364)	-31,45%
(Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	(3.017.951.181)	250.382.581.281	(253.400.532.462)	-101,21%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4 năm 2021 giảm 253 tỷ tương đương với giảm 101,21% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ doanh thu mảng xây dựng của Tập đoàn giảm mạnh 1.339 tỷ tương đương với giảm 31,45% so với cùng kỳ năm trước; chi phí nguyên vật liệu, nhân công tăng cao làm lãi gộp biên giảm 3,09% so với cùng kỳ năm trước; Ban điều hành chủ động lập dự phòng cho các công trường có rủi ro cao đến dẫn đến Tập đoàn gánh chịu lỗ gộp từ hoạt động xây dựng 3 tỷ.

Bên cạnh đó, diễn biến của dịch bệnh Covid-19 càng trở nên phức tạp hơn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế nói chung và đặc biệt đến lĩnh vực Du lịch, và Bất động sản, là các lĩnh vực kinh doanh của phần lớn khách hàng hàng của Tập đoàn. Trong kỳ, Tập đoàn phải thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 111 tỷ khiến cho lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

37. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

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

38. 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 hợp nhất.



Trần Thị Thanh Vân
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2022