



GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN NĂM 2020

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons giải trình về việc chênh lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất trước khi kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất sau khi được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam như sau:

A. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ SỐ LIỆU BCTC NĂM 2019

Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố sai sót liên quan đến một số tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong năm trước nhưng không ghi nhận trên sổ sách kế toán của năm trước. Theo đó, Công ty đã ghi nhận giảm khoản mục “Tài sản cố định hữu hình” và giảm khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ghi tăng khoản mục “Chi phí khác” cho năm tài chính kết thúc cùng ngày với số tiền là 245.972.342 VND.

Đối với báo cáo tài chính riêng

Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố và phân loại lại được trình bày sau đây:

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Số liệu trình bày lại
Bảng cân đối kế toán riêng			
Tài sản dài hạn			
Tài sản cố định hữu hình	496.771.130.389	(245.972.342)	496.525.158.047
Nguyên giá	844.686.303.792	(11.130.558.713)	833.555.745.079
Giá trị khấu hao lũy kế	(347.915.173.403)	10.884.586.371	(337.030.587.032)
Vốn chủ sở hữu			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	679.215.288.617	(245.972.342)	678.969.316.275

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Số liệu trình bày lại
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			
Chi phí khác	(1.454.387.448)	(245.972.342)	(1.700.359.790)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	560.157.773.879	(245.972.342)	559.911.801.537
Lợi nhuận sau thuế TNDN	450.731.941.111	(245.972.342)	450.485.968.769

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	560.157.773.879	(245.972.342)	559.911.801.537
Lãi từ hoạt động đầu tư	(193.762.977.748)	245.972.342	(193.517.005.406)



Đối với báo cáo tài chính hợp nhất:

Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố trên được trình bày sau đây:

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Số liệu trình bày lại
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Tài sản dài hạn			
Tài sản cố định hữu hình	606.653.633.812	(245.972.342)	606.407.661.470
Nguyên giá	1.055.852.299.665	(11.130.558.713)	1.044.721.740.952
Giá trị khấu hao lũy kế	(449.198.665.853)	10.884.586.371	(438.314.079.482)
Vốn chủ sở hữu			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.029.019.001.156	(245.972.342)	1.028.773.028.814
	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Số liệu trình bày lại

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Chi phí khác	(8.146.550.269)	(245.972.342)	(8.392.522.611)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	890.730.926.865	(245.972.342)	890.484.954.523
Lợi nhuận sau thuế TNDN	710.916.598.665	(245.972.342)	710.670.626.323

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	890.730.926.865	(245.972.342)	890.484.954.523
Lãi từ hoạt động đầu tư	(273.887.773.585)	245.972.342	(273.641.801.243)

B. CHÊNH LỆCH TRƯỚC VÀ SAU KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI SỐ LIỆU BCTC NĂM 2020

I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm	120.941.116.176	249.847.719.472	-128.906.603.296	-51,59%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính riêng sau kiểm toán giảm so với trước kiểm toán chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

1. Chỉ tiêu “Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ” giảm

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	583.021.777.641	592.842.683.803	-9.820.906.162	-1,66%

Lợi nhuận gộp sau kiểm toán giảm xuất phát từ việc Công ty đánh giá lại rủi ro trong việc thu hồi công nợ với Chủ đầu tư, từ đó Công ty điều chỉnh giảm doanh thu ghi nhận trước tương ứng với giá trị hồ sơ thanh toán cho công việc đã thực hiện được Chủ đầu tư xác nhận nhưng Chủ đầu tư chưa đồng ý nhận hóa đơn. Đồng thời Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tương ứng.

2. Chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” tăng

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng	500.815.695.045	350.854.801.206	149.960.893.839	42,74%

Toàn bộ chi phí quản lý doanh nghiệp tăng thêm của Công ty đến từ việc Công ty rà soát, đánh giá lại rủi ro về thu hồi công nợ và trích lập thêm dự phòng nợ phải thu khó đòi.

3. Chỉ tiêu “Thu nhập thuế TNDN hoãn lại” tăng

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tăng	70.502.558.618	38.821.109.578	31.681.449.040	81,61%

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tăng do ghi nhận thuế TNDN hoãn lại tăng thêm đến từ các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty đã trích lập trong năm.

II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm	334.554.278.023	463.460.881.319	-128.906.603.296	-27,81%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của báo cáo hợp nhất sau kiểm toán giảm so với trước kiểm toán chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

1. Chỉ tiêu “Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ” giảm

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	856.407.013.412	866.227.919.574	-9.820.906.162	-1,13%

Lợi nhuận gộp sau kiểm toán của Tập đoàn đánh giá lại rủi ro trong việc thu hồi công nợ với Chủ đầu tư, từ đó Công ty điều chỉnh giảm doanh thu ghi nhận trước tương ứng với giá trị hồ sơ thanh toán cho công việc đã thực hiện được Chủ đầu tư xác nhận nhưng Chủ đầu tư chưa đồng ý nhận hóa đơn. Đồng thời Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tương ứng.

2. Chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” tăng

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng	655.860.103.467	505.899.209.628	149.960.893.839	29,64%

Toàn bộ chi phí quản lý doanh nghiệp tăng thêm của Tập đoàn đến từ việc Công ty rà soát, đánh giá lại rủi ro về thu hồi công nợ và trích lập thêm dự phòng nợ phải thu khó đòi.

3. Chỉ tiêu “Thu nhập thuế TNDN hoãn lại” tăng

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại tăng	74.990.071.547	35.310.010.264	39.680.061.283	112,38%

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tăng do ghi nhận thuế TNDN hoãn lại đến từ các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty đã trích lập trong năm của Cotecons và Unicons.

III. CHÊNH LỆCH BCTC NĂM 2020 SO VỚI NĂM 2019

I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm	120.941.116.176	450.731.941.111	-329.790.824.935	-73,17%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính riêng năm 2020 giảm so Báo cáo tài chính riêng năm 2019 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

1. Chỉ tiêu “Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ” giảm

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	10.283.577.966.780	18.720.486.219.616	-8.436.908.252.836	-45,07%

Doanh thu năm 2020 giảm mạnh so với năm 2019 là do một số công trình kết thúc và quyết toán trong năm 2019. Năm 2020 do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid nên gây rất nhiều khó khăn cho Công ty khi Chủ đầu tư ngừng triển khai nhiều dự án cũng như việc tìm kiếm dự án mới của Công ty khi rất nhiều dự án đã không được khởi động do dịch bệnh.

2. Chỉ tiêu “Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ” giảm

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	583.021.777.641	743.830.675.023	-160.808.897.382	-21,62%

Mặc dù biên lợi nhuận gộp năm 2020 của các công trình được cải thiện so với biên lợi nhuận gộp năm 2019 do Công ty thực hiện cắt giảm tiết kiệm chi phí hiệu quả, tuy nhiên lợi nhuận gộp của toàn Công ty vẫn bị giảm nhiều do Công ty bị sụt giảm về doanh thu.

3. Chỉ tiêu “Doanh thu hoạt động tài chính” giảm

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Doanh thu hoạt động tài chính giảm	73.780.844.639	189.963.658.777	-116.182.814.138	-61,16%

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2020 giảm, bên cạnh việc Công ty bị giảm đi một lượng tiền mặt đáng kể để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động xây dựng, lãi suất tiền gửi năm 2020 giảm so với 2019 cũng là nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận từ tiền gửi ngân hàng giảm mạnh.

4. Chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” tăng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng	500.815.695.045	334.880.008.337	165.935.686.708	49,55%

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 tăng cao do với năm 2019 là do mặc dù Công ty tiết giảm được các chi phí quản lý nói chung so với năm trước, nhưng bên cạnh đó Công ty rà soát, đánh giá lại rủi ro về thu hồi công nợ và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm là 230,5 tỷ đồng.

5. Chỉ tiêu “Thu nhập thuế TNDN hoãn lại” tăng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại tăng	70.502.558.618	-444.672.158	70.947.230.776	-15955%

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tăng do ghi nhận thuế TNDN hoãn lại tăng thêm đến từ các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty đã trích lập trong năm.

II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm	334.554.278.023	710.670.626.323	-376.116.348.300	-52,92%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của báo cáo hợp nhất sau kiểm toán giảm so với trước kiểm toán chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

1. Chỉ tiêu “Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ” giảm

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	14.558.086.434.968	23.733.028.252.165	-9.174.941.817.197	-38,66%

Doanh thu năm 2020 giảm mạnh so với năm 2019 là do một số công trình kết thúc và quyết toán trong năm 2019. Năm 2020 do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid nên gây rất nhiều khó khăn cho Công ty khi Chủ đầu tư ngừng triển khai nhiều dự án cũng như việc tìm kiếm dự án mới của Công ty khi rất nhiều dự án đã không được khởi động do dịch bệnh.

2. Chỉ tiêu “Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ” giảm

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	856.407.013.412	1.048.107.141.185	-191.700.127.773	-18,29%

Mặc dù biên lợi nhuận gộp năm 2020 của các công trình được cải thiện so với biên lợi nhuận gộp năm 2019 do Công ty thực hiện cắt giảm tiết kiệm chi phí hiệu quả, tuy nhiên lợi nhuận gộp của toàn Công ty vẫn bị giảm nhiều do Công ty bị sụt giảm về doanh thu.

3. Chỉ tiêu “Doanh thu hoạt động tài chính” giảm

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Doanh thu hoạt động tài chính giảm	228.216.305.252	263.864.493.550	-35.648.188.298	-13,51%

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2020 giảm, bên cạnh việc Công ty bị giảm đi một lượng tiền mặt đáng kể để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động xây dựng, lãi suất tiền gửi năm 2020 giảm so với 2019 cũng là nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận từ tiền gửi ngân hàng giảm mạnh.

4. Chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” tăng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng	655.860.103.467	458.979.143.450	196.880.960.017	42,90%

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 tăng cao do với năm 2019 là do mặc dù Công ty tiết giảm được các chi phí quản lý nói chung so với năm trước, nhưng bên cạnh đó Công ty rà soát, đánh giá lại rủi ro về thu hồi công nợ và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm là 270,5 tỷ đồng.

5. Chỉ tiêu “Thu nhập thuế TNDN hoãn lại” tăng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ suất (%)
Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại tăng	74.990.071.547	-15.361.288.234	90.351.359.781	-588%

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tăng do ghi nhận thuế TNDN hoãn lại đến từ các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty đã trích lập trong năm của Coteccons và Unicons.

Nơi nhận:

Như trên;

Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM QUÂN LỰC



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 45

347
DNC
S P
Y K
TEC
NH

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2020 bỏ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 2 tháng 10 năm 2020
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên	
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên	
Ông Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Quốc Hiệp	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 10 năm 2020
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Quyết Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Luis Fernando Garcia Agraz	Trưởng Ban
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Nhựt	Thành viên

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Thanh Liêm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2020, từ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2021
Ông Võ Thanh Liêm	Quyền Tổng Giám Đốc	
Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 5 tháng 8 năm 2020
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 10 năm 2020
Ông Trần Trí Gia Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 10 năm 2020
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2021
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2021
Ông Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2021
Ông Trần Quang Quân	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 5 tháng 8 năm 2020
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2020
Ông Từ Đại Phúc	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 12 tháng 10 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bolat Duisenov	bổ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2020
Ông Talgat Turumbayev	bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Ông Nguyễn Bá Dương	đến ngày 2 tháng 10 năm 2020

Ông Phạm Quân Lực được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy Quyền số 1277/2021/UQ-CTHĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Phay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60813343/22321723-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 27 tháng 3 năm 2020.

Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 34 của báo cáo tài chính hợp nhất này. Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh hồi tố và phân loại lại một số khoản mục nhằm phản ánh và trình bày hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất năm trước.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anmony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.867.742.344.915	14.727.405.324.722
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.396.764.826.755	800.791.418.362
111	1. Tiền		246.931.644.655	116.191.418.362
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.149.833.182.100	684.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.980.960.000.000	3.241.650.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	130.000.000.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.850.960.000.000	3.241.650.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.648.321.521.326	8.797.679.575.624
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	7.562.109.866.516	8.416.090.588.256
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	150.550.717.848	397.567.198.072
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	262.836.821.544	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	167.278.141.330	198.529.552.115
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 9	(494.454.025.912)	(214.507.762.819)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.492.037.630.688	1.626.319.466.015
141	1. Hàng tồn kho		1.522.030.908.553	1.626.319.466.015
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(29.993.277.865)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		349.658.366.146	260.964.864.721
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.387.670.315	3.456.235.463
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		343.270.695.831	257.508.629.258

233
 TY
 AN
 NG
 ONS
 HỒ C

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.289.671.333.968	1.471.183.357.663
220	I. Tài sản cố định		603.825.141.002	704.236.452.568
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	510.821.338.966	606.407.661.470
222	Nguyên giá		1.008.777.580.204	1.044.721.740.952
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(497.956.241.238)	(438.314.079.482)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	93.003.802.036	97.828.791.098
228	Nguyên giá		119.238.318.503	118.687.800.078
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.234.516.467)	(20.859.008.980)
230	II. Bất động sản đầu tư	14	46.847.830.834	49.603.357.264
231	1. Nguyên giá		69.677.550.622	69.677.550.622
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(22.829.719.788)	(20.074.193.358)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		161.507.554.550	161.115.839.300
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	15	160.541.000.000	160.541.000.000
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		966.554.550	574.839.300
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		365.159.081.871	394.287.974.564
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	63.553.604.412	394.287.974.564
253	2. Đầu tư vào đơn vị khác	16.2	301.605.477.459	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		112.331.725.711	161.939.733.967
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	98.248.717.152	161.939.733.967
262	2. Tài sản thuê hoãn lại	30.3	14.083.008.559	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.157.413.678.883	16.198.588.682.385



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.758.744.202.842	7.729.313.976.168
310	I. Nợ ngắn hạn		5.753.169.242.078	7.710.283.750.131
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	3.307.186.103.090	4.571.387.201.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	509.692.174.529	720.914.499.291
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	61.555.809.420	87.849.950.894
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.563.428.756.508	2.102.171.113.108
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	44.573.695.067	54.781.130.228
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	93.793.960.789	41.603.836.458
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	85.109.244.449	65.205.053.085
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	87.829.498.226	66.370.965.663
330	II. Nợ dài hạn		5.574.960.764	19.030.226.037
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.039.203.038	542.006.657
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	-	12.177.967.496
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	3.535.757.726	6.310.251.884
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.398.669.476.041	8.469.274.706.217
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	8.398.669.476.041	8.469.274.706.217
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		4.667.193.310.873	3.998.330.960.122
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		365.227.529.131	1.028.773.028.814
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		30.852.913.513	318.128.283.386
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		334.374.615.618	710.644.745.428
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		54.234.743.300	54.055.080.895
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.157.413.678.883	16.198.588.682.385

Vũ Thanh Phương
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34)
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	14.589.198.781.083	23.733.028.252.165
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(31.112.346.115)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	14.558.086.434.968	23.733.028.252.165
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(13.701.679.421.556)	(22.684.921.110.980)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		856.407.013.412	1.048.107.141.185
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	228.216.305.252	263.864.493.550
22	7. Chi phí tài chính		(462.594.755)	(9.346.944)
24	8. Phần lỗ (lợi nhuận) trong công ty liên doanh, liên kết	16.1	(27.004.720.298)	4.069.273.547
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(655.860.103.467)	(458.979.143.450)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		401.295.900.144	857.052.417.888
31	11. Thu nhập khác	28	39.342.162.410	41.825.059.246
32	12. Chi phí khác	28	(12.681.817.591)	(8.392.522.611)
40	13. Lợi nhuận khác	28	26.660.344.819	33.432.536.635
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		427.956.244.963	890.484.954.523
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(168.392.038.487)	(164.453.039.966)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	74.990.071.547	(15.361.288.234)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		334.554.278.023	710.670.626.323
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		334.374.615.618	710.644.745.428
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	179.662.405	25.880.895
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	4.164	8.856
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	4.164	8.856

Vũ Thanh Phương
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		427.956.244.963	890.484.954.523
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14	107.825.436.581	108.513.963.904
03	Các khoản dự phòng			
	(hoàn nhập dự phòng)		327.069.238.164	(6.825.375.905)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(55.864.321)	(636.401.875)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(200.859.707.369)	(273.641.801.243)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		661.935.348.018	717.895.339.404
09	Giảm các khoản phải thu		1.008.496.703.738	311.858.953.486
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		104.288.557.462	(182.795.489.410)
11	Giảm các khoản phải trả		(2.077.399.695.365)	(997.251.807.534)
12	Giảm chi phí trả trước		60.759.581.963	186.921.631.473
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(130.000.000.000)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(164.932.519.420)	(207.963.845.299)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(29.992.417.495)	(167.578.157.521)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(566.844.441.099)	(338.913.375.401)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(5.073.518.139)	(76.630.918.237)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		8.302.796.307	9.545.855.152
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và tiền chi cho vay		(3.853.486.821.544)	(4.708.893.000.000)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		4.981.340.000.000	5.374.301.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(163.516.404.212)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức được chia		260.522.570.634	334.358.499.651
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.391.605.027.258	769.165.032.354
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	-	50.345.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(3.865.600.000)
36	Cổ tức đã trả	24.4	(229.107.038.550)	(229.028.397.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(229.107.038.550)	(182.548.997.550)

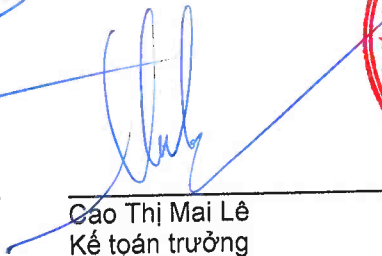
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		595.653.547.609	247.702.659.403
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		800.791.418.362	552.833.230.980
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		319.860.784	255.527.979
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.396.764.826.755	800.791.418.362



Vũ Thanh Phương
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng




Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm 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 và kinh doanh bất động sản.

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 2020 là 1.659 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.272 người).

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Unicons.

Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Covestcons.

Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168 ("Phú Nhuận 168")

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 69,98% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Phú Nhuận 168.



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("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 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 được 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 vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ 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 mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3443
NG
PH
DU
ECC
- TP.

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

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 năm. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong 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:

- Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí xây dựng công trình dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

233
TY
ÁN
NG
ONS
HỒ CH

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

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 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.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm
Khác	3 - 8 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 hao mòn 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 và hao mòn 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 năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất trong năm 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.

3.10 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là 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.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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 Công ty trong giá trị 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.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động 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, 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 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 với Tập đoàn. 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 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư 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 năm.

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

3.12 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.

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

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

3.13 *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 hợp nhất 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.

3.14 *Các khoản dự phòng*

Tập đoàn ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ 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 giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

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

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong 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; và
- ▶ 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.

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

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

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

3.16 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 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.

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

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

3.17 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, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế 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*

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

3.19 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.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính 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.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được xác định dựa trên việc cung cấp các dịch vụ xây dựng, cho thuê thiết bị, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác.

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.

4. SỰ KIẾN 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 Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	28.750.000	1.985.476.702
Tiền gửi ngân hàng	170.801.151.006	114.205.941.660
Tiền đang chuyển	76.101.743.649	-
Các khoản tương đương tiền (*)	1.149.833.182.100	684.600.000.000
TỔNG CỘNG	1.396.764.826.755	800.791.418.362

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phần	130.000.000.000	-	-	-

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

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

7.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	98.833.962.020	176.108.228.882
Các khách hàng khác	6.529.761.899.195	7.187.307.716.250
TỔNG CỘNG	7.562.109.866.516	8.416.090.588.256
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(459.003.063.218)	(188.469.800.125)
GIÁ TRỊ THUẬN	7.103.106.803.298	8.227.620.788.131

Trong đó:

Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	134.106.720	176.108.228.882
---	-------------	-----------------

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

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	188.469.800.125	183.823.935.386
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	270.533.263.093	4.645.864.739
Số cuối năm	<u>459.003.063.218</u>	<u>188.469.800.125</u>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	-	130.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	150.550.717.848	267.567.198.072
TỔNG CỘNG	<u>150.550.717.848</u>	<u>397.567.198.072</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số cuối năm thể hiện khoản tiền cho Công ty Cổ phần Đá Vĩnh Tân vay dựa theo thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính và triển khai việc mua cổ phần tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam số 11/2020/CVC-VTS ký ngày 17 tháng 11 năm 2020 và hợp đồng số 12/2020/CVC-VTS ký ngày 31 tháng 12 năm 2020.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi phải thu	110.651.486.517	143.191.829.835
Ký quỹ, ký cược	33.286.833.152	33.114.069.591
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	20.358.683.544	19.678.975.560
Khác	2.981.138.117	2.544.677.129
TỔNG CỘNG	<u>167.278.141.330</u>	<u>198.529.552.115</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.450.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>131.827.178.636</u>	<u>172.491.589.421</u>

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	1.522.030.908.553	(29.993.277.865)	1.626.319.466.015	-

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Saigon Spirit	130.712.678.437	7.681.985.504
Dự án Crowne Plaza Phú Quốc	130.318.953.938	144.224.212.448
Dự án 58 Tây Hồ	79.473.329.979	111.287.042.701
Các công trình khác	1.181.525.946.199	1.363.126.225.362
TỔNG CỘNG	1.522.030.908.553	1.626.319.466.015

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng trích lập trong năm và số cuối năm	29.993.277.865	-

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.387.670.315	3.456.235.463
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	6.387.670.315	3.456.235.463
Dài hạn	98.248.717.152	161.939.733.967
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	70.395.865.926	130.882.866.044
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	27.852.851.226	31.056.867.923
TỔNG CỘNG	104.636.387.467	165.395.969.430

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng	VND
Số đầu năm	238.603.456.623	728.225.105.988	50.394.067.902	35.579.952.861	3.049.716.291	1.055.852.299.665	
Số liệu đã trình bày trước đây	-	(11.130.558.713)	-	-	-	(11.130.558.713)	
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố	238.603.456.623	717.094.547.275	50.394.067.902	35.579.952.861	3.049.716.291	1.044.721.740.952	
- Thuyết minh số 34	698.542.464	-	209.220.000	4.305.904.600	-	5.213.667.064	
Đã điều chỉnh lại	-	(12.445.427.701)	-	-	-	(12.445.427.701)	
Mua mới	-	(24.097.871.590)	(987.809.273)	(878.592.000)	-	(25.964.272.863)	
Phân loại lại	-	(2.748.127.248)	-	-	-	(2.748.127.248)	
Thanh lý	-	-	-	-	-	-	
Xóa sổ	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	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	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	29.644.318.328	33.671.350.216	19.713.745.332	24.304.489.606	3.049.716.291	110.383.619.773	
Giá trị khấu hao lũy kế							
Số đầu năm	(85.238.929.804)	(303.327.617.212)	(30.820.742.588)	(26.761.659.958)	(3.049.716.291)	(449.198.665.853)	
Số liệu đã trình bày trước đây	-	10.884.586.371	-	-	-	10.884.586.371	
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố	(85.238.929.804)	(292.443.030.841)	(30.820.742.588)	(26.761.659.958)	(3.049.716.291)	(438.314.079.482)	
- Thuyết minh số 34	(13.139.342.748)	(75.915.785.294)	(5.513.241.404)	(5.126.033.218)	-	(99.694.402.664)	
Đã điều chỉnh lại	-	11.581.682.005	-	-	-	11.581.682.005	
Khấu hao trong năm	-	24.097.871.590	987.809.273	878.592.000	-	25.964.272.863	
Phân loại lại	-	2.506.286.040	-	-	-	2.506.286.040	
Thanh lý	-	-	-	-	-	-	
Xóa sổ	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	(98.378.272.552)	(330.172.976.500)	(35.346.174.719)	(31.009.101.176)	(3.049.716.291)	(497.956.241.238)	
Giá trị còn lại							
Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại)	153.364.526.819	424.651.516.434	19.573.325.314	8.818.292.903	-	606.407.661.470	
Thuyết minh số 34)	140.923.726.535	347.630.144.236	14.269.303.910	7.998.164.285	-	510.821.338.966	
Số cuối năm							

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	94.881.924.366	23.805.875.712	118.687.800.078
Mua mới	-	550.518.425	550.518.425
Số cuối năm	<u>94.881.924.366</u>	<u>24.356.394.137</u>	<u>119.238.318.503</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	11.014.192.435	11.014.192.435
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(6.679.868.057)	(14.179.140.923)	(20.859.008.980)
Hao mòn trong năm	(611.035.860)	(4.764.471.627)	(5.375.507.487)
Số cuối năm	<u>(7.290.903.917)</u>	<u>(18.943.612.550)</u>	<u>(26.234.516.467)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>88.202.056.309</u>	<u>9.626.734.789</u>	<u>97.828.791.098</u>
Số cuối năm	<u>87.591.020.449</u>	<u>5.412.781.587</u>	<u>93.003.802.036</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>51.057.186.713</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>69.677.550.622</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(15.503.928.434)	(4.570.264.924)	(20.074.193.358)
Khấu hao trong năm	(2.010.711.858)	(744.814.572)	(2.755.526.430)
Số cuối năm	<u>(17.514.640.292)</u>	<u>(5.315.079.496)</u>	<u>(22.829.719.788)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>35.553.258.279</u>	<u>14.050.098.985</u>	<u>49.603.357.264</u>
Số cuối năm	<u>33.542.546.421</u>	<u>13.305.284.413</u>	<u>46.847.830.834</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 2020. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường và tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	42,36	60.832.672.517	42,36	90.000.220.565
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.578.484.382	31,00	2.536.943.725
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	142.447.513	36,00	145.332.815
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons") (*)	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng, bất động sản	-	-	14,30	301.605.477.459
TỔNG CỘNG			63.553.604.412		394.287.974.564

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

Giá trị đầu tư	Ricons (*)	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	Tổng cộng
Số đầu năm	57.960.000.000	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	238.350.000.000
Giảm giá trị đầu tư	(57.960.000.000)	-	-	-	(57.960.000.000)
Số cuối năm	-	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết					
Số đầu năm	243.645.477.459	(69.599.779.435)	(17.854.667.185)	(253.056.275)	155.937.974.564
Phần (lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết trong năm	-	(29.167.548.048)	(2.885.302)	41.540.657	(29.128.892.693)
Lợi nhuận chưa thực hiện trong năm	2.124.172.395	-	-	-	2.124.172.395
Giảm giá trị đầu tư	(245.769.649.854)	-	-	-	(245.769.649.854)
Số cuối năm	-	(98.767.327.483)	(17.857.552.487)	(211.515.618)	(116.836.395.588)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	301.605.477.459	90.000.220.565	145.332.815	2.536.943.725	394.287.974.564
Số cuối năm	-	60.832.672.517	142.447.513	2.578.484.382	63.553.604.412



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

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

16.2 Đầu tư vào đơn vị khác

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
	%	(VND)	%	(VND)
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons (*)	14,30	301.605.477.459	-	-

(*) Việc ủy quyền 8,8% quyền biểu quyết tại Ricons cho Công ty đã hết hiệu lực vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Theo đó, Công ty không còn có ảnh hưởng đáng kể đến Ricons và khoản đầu tư vào Ricons được phân loại thành khoản đầu tư vào đơn vị khác.

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	226.006.088.641	594.123.185.007
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	64.036.085.177	154.762.782.088
Các khách hàng khác	3.017.143.929.272	3.822.501.234.309
TỔNG CỘNG	3.307.186.103.090	4.571.387.201.404
Trong đó:		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	748.885.967.095

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Nam Phương	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	57.387.230.960	76.609.584.169
Công ty Cổ phần Vinhomes	52.926.365.384	-
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	69.089.850.597
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Phương Nam 3A-2	-	114.618.345.120
Các khách hàng khác	144.735.513.648	391.506.868.808
TỔNG CỘNG	509.692.174.529	720.914.499.291

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Số đã cân trừ	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.889.740.881	169.517.977.951	-	(164.932.519.420)	52.475.199.412	
Thuế thu nhập cá nhân	39.960.210.013	91.050.653.909	-	(121.930.253.914)	9.080.610.008	
Thuế GTGT	-	1.551.195.902.854	(1.354.536.369.997)	(196.659.532.857)	-	
Khác	-	1.788.397.002	-	(1.788.397.002)	-	
TỔNG CỘNG	87.849.950.894	1.813.552.931.716	(1.354.536.369.997)	(485.310.703.193)	61.555.809.420	

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.560.768.867.208	2.099.811.113.108	
Khác	2.659.889.300	2.360.000.000	
TỔNG CỘNG	1.563.428.756.508	2.102.171.113.108	

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	43.760.269.001	54.781.130.228	
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	813.426.066	-	
TỔNG CỘNG	44.573.695.067	54.781.130.228	

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	93.793.960.789	41.603.836.458
Phải trả từ mua lại cổ phiếu	76.101.743.649	-
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	15.968.769.849	28.265.070.533
Khác	1.723.447.291	13.338.765.925
Dài hạn	2.039.203.038	542.006.657
Ký quỹ, ký cược	2.039.203.038	542.006.657
TỔNG CỘNG	<u>95.833.163.827</u>	<u>42.145.843.115</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	85.109.244.449	65.205.053.085
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	85.109.244.449	65.205.053.085
Dài hạn	3.535.757.726	6.310.251.884
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.535.757.726	6.310.251.884
TỔNG CỘNG	<u>88.645.002.175</u>	<u>71.515.304.969</u>

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	66.370.965.663	157.276.000.184
Trích lập trong năm (Thuyết minh số 24.1)	51.450.950.058	75.520.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(29.992.417.495)</u>	<u>(166.425.034.521)</u>
Số cuối năm	<u>87.829.498.226</u>	<u>66.370.965.663</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34)	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	783.550.000.000	2.997.645.175.385	(439.558.938.999)	3.016.565.960.122	1.604.291.002.386	-	7.962.493.198.894
Phát hành mới cổ phiếu	-	-	-	-	-	43.829.200.000	43.829.200.000
Tăng do mua công ty con	9.000.000.000	41.345.000.000	-	-	-	10.200.000.000	60.545.000.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(3.865.600.000)	-	-	-	(3.865.600.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34	-	-	-	981.765.000.000	710.644.745.428 (981.765.000.000)	25.880.895	710.670.626.323
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh số 23)	-	-	-	-	(75.520.000.000) (228.877.719.000)	-	(75.520.000.000) (228.877.719.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	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



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

Năm nay	Số đầu năm	Số liệu đã trình bày trước đây	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 34)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	VND
	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(443.424.538.999)	3.998.330.960.122	1.029.019.001.156	54.055.080.895	8.469.520.678.559			
<i>Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố (Thuyết minh số 34)</i>	-	-	-	-	(245.972.342)	-	(245.972.342)			
Đã điều chỉnh lại	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			
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	334.374.615.618	179.662.405	334.554.278.023			
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	668.862.350.751	(668.862.350.751)	-	-			
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh số 23)	-	-	-	-	(51.450.950.058)	-	(51.450.950.058)			
Cổ phiếu quỹ	-	-	(76.101.743.649)	-	-	-	(76.101.743.649)			
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(228.877.719.000)	-	(228.877.719.000)			
Khác	-	-	-	-	(48.729.095.492)	-	(48.729.095.492)			
Số cuối năm	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			

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	792.550.000.000	783.550.000.000
Tăng vốn trong năm	-	9.000.000.000
Số cuối năm	<u>792.550.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Cổ tức công bố	228.877.719.000	228.877.719.000

24.3 Cổ phiếu

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	3.922.427	2.962.427
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.922.427	2.962.427
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.332.573	76.292.573
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.332.573	76.292.573

24.4 Cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền	229.107.038.550	229.028.397.550

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm nay	VND Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 34)
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	334.374.615.618	710.644.745.428
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>16.718.730.781</u>	<u>35.532.237.271</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	317.655.884.837	675.112.508.157
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	76.291.258	76.232.012
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.164	8.856

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 9 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

323
TY
I AN
JNG
ON
HỒ

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	14.589.198.781.083	23.733.028.252.165
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động xây dựng</i>	14.564.921.164.687	23.619.283.888.092
<i>Doanh thu từ bất động sản đầu tư</i>	8.340.266.212	11.983.510.668
<i>Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng</i>	5.080.823.041	5.699.361.534
<i>Doanh thu khác</i>	10.856.527.143	96.061.491.871
Các khoản giảm trừ doanh thu	(31.112.346.115)	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	<u>(31.112.346.115)</u>	<u>-</u>
Doanh thu thuần	<u>14.558.086.434.968</u>	<u>23.733.028.252.165</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng (*)</i>	14.533.808.818.572	23.619.283.888.092
<i>Doanh thu từ bất động sản đầu tư</i>	8.340.266.212	11.983.510.668
<i>Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng</i>	5.080.823.041	5.699.361.534
<i>Doanh thu khác</i>	10.856.527.143	96.061.491.871

(*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	14.052.907.179.265	22.092.156.759.821
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	<u>480.901.639.307</u>	<u>1.527.127.128.271</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.533.808.818.572</u>	<u>23.619.283.888.092</u>
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất	60.410.219.080.290	67.155.159.766.955

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	227.282.210.281	254.817.694.365
Cổ tức nhận được	9.072.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	234.077.936	752.387.267
Lãi chậm trả	(8.371.982.965)	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu	-	8.294.411.918
TỔNG CỘNG	<u>228.216.305.252</u>	<u>263.864.493.550</u>



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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	13.689.912.459.801	22.586.608.633.250
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	5.637.016.516	5.501.858.231
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	2.360.003.103	3.551.644.401
Giá vốn khác	3.769.942.136	89.258.975.098
TỔNG CỘNG	<u>13.701.679.421.556</u>	<u>22.684.921.110.980</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	259.952.985.817	324.052.057.490
Chi phí dự phòng	277.171.768.935	4.645.864.739
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.443.497.111	42.773.397.376
Khấu hao và hao mòn	35.089.822.983	34.344.122.138
Khác	40.202.028.621	53.163.701.707
TỔNG CỘNG	<u>655.860.103.467</u>	<u>458.979.143.450</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 34)
Thu nhập khác	39.342.162.410	41.825.059.246
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	13.043.451.634	16.881.423.182
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	9.219.293.348	12.067.878.931
Thu từ thanh lý TSCĐ	3.111.959.650	6.151.724.373
Khác	13.967.457.778	6.724.032.760
Chi phí khác	<u>(12.681.817.591)</u>	<u>(8.392.522.611)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>26.660.344.819</u>	<u>33.432.536.635</u>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.337.793.572.465	14.625.860.046.650
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.238.389.410.025	6.570.708.886.147
Chi phí nhân viên	909.712.787.896	1.324.689.003.789
Chi phí công cụ, dụng cụ	166.562.940.626	322.965.271.017
Khấu hao và hao mòn		
(Thuyết minh số 12, 13 và 14)	107.825.436.581	108.513.963.904
Chi phí dự phòng	308.103.826.788	3.584.626.947
Khác	188.354.245.950	281.114.970.288
TỔNG CỘNG	<u>14.256.742.220.331</u>	<u>23.237.436.768.742</u>

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

30. 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 Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	166.415.557.102	164.565.133.761
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	<u>1.976.481.385</u>	<u>(112.093.795)</u>
	168.392.038.487	164.453.039.966
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(74.990.071.547)</u>	<u>15.361.288.234</u>
TỔNG CỘNG	<u>93.401.966.940</u>	<u>179.814.328.200</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 34)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>427.956.244.963</u>	<u>890.484.954.523</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	85.591.248.992	178.096.990.906
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Lỗ (lợi nhuận) từ công ty liên kết	5.825.778.539	(813.854.709)
Chi phí không được trừ	1.752.629.917	2.808.413.675
Thu nhập từ cổ tức	(1.814.400.000)	-
Lỗ (lợi nhuận) chưa thực hiện	70.228.107	(165.127.877)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	<u>1.976.481.385</u>	<u>(112.093.795)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>93.401.966.940</u>	<u>179.814.328.200</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được tính toán dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế 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 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo các thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>kế toán hợp nhất</i>		<i>kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chênh lệch do đánh giá lại tài sản	(48.729.095.492)	-	-	-
Dự phòng đầu tư	(76.576.360)	(13.997.620.725)	13.921.044.365	(13.921.044.365)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(6.801.121)	(6.801.121)	-	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	55.094.597.994	-	55.094.597.994	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.998.655.573	-	5.998.655.573	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.192.426.420	564.403.973	628.022.447	(995.571.711)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	609.801.545	1.262.050.377	(652.248.832)	(444.672.158)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	14.083.008.559	(12.177.967.496)	74.990.071.547	(15.361.288.234)
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			74.990.071.547	(15.361.288.234)

VND

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Chi phí xây dựng Dịch vụ xây dựng Chi phí thuê thiết bị xây dựng Cho thuê văn phòng Thu nhập từ cho thuê thiết bị Mua vật liệu xây dựng Khác	114.239.370.412 22.291.104.533 3.250.591.593 2.898.989.838 861.621.105 - 516.438.955	1.229.921.873.283 322.047.576.437 5.384.563.447 4.546.200.804 3.504.982.251 97.605.744.748 4.834.447.474	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Góp vốn	-	-	61.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Mua vật liệu xây dựng và dịch vụ xây dựng	241.473.969.226	459.551.718.277	
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	123.334.966	-	



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Dịch vụ xây dựng, bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	-	176.108.228.882	
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	134.106.720	-	
			134.106.720	176.108.228.882	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Mua vật liệu xây dựng và chi phí xây dựng	-	594.123.185.007	
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Mua vật liệu xây dựng và chi phí xây dựng	-	154.762.782.088	
			-	748.885.967.095	

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát ("BKS") như sau:

Tên	Chức vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	-	-
Ông Herwig Guido H.Van Hove	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT đến ngày 2 tháng 10 năm 2020 Thành viên HĐQT đến ngày 12 tháng 10 năm 2020	6.943.349.361	20.565.840.314
Ông Nguyễn Quốc Hiệp	Thành viên HĐQT	111.000.000	854.000.000
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên HĐQT đến ngày 20 tháng 6 năm 2020	75.000.000	640.000.000
Ông Trần Quyết Thắng	Thành viên HĐQT	100.000.000	710.000.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	70.000.000	512.000.000
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên HĐQT	84.000.000	3.086.000.000
Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 8 năm 2020	4.198.759.423	12.835.368.617
Ông Võ Thanh Liêm	Quyền Tổng Giám Đốc	4.299.376.919	6.435.399.387
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	2.653.198.845	không áp dụng
Ông Trần Trí Gia Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc	1.477.489.813	-
Ông Từ Đại Phúc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 10 năm 2020	3.041.662.808	6.852.307.079
Ông Trần Quang Quân	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 8 năm 2020	3.120.111.646	11.451.768.618
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	1.968.562.500	3.309.398.271
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên BKS	1.605.511.605	2.417.893.125
Ông Luis Fernando Garcia Agraz	Trưởng BKS	66.000.000	436.000.000
Ông Nguyễn Minh Nhựt	Thành viên BKS	66.000.000	376.000.000
TỔNG CỘNG		<u>29.880.022.920</u>	<u>70.481.975.411</u>

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	9.447.132.780	9.098.747.924
Từ 1 đến 5 năm	8.390.776.515	32.788.984.563
TỔNG CỘNG	<u>17.837.909.295</u>	<u>41.887.732.487</u>

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Tập đoàn không phân chia các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh với chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng;

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng;

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư; và

Bộ phận khác.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

132
T
H
A
N
H
C
P. H

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu và lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Dịch vụ xây dựng	Cho thuê thiết bị xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Khác	Tổng cộng
Năm trước					VND
Doanh thu thuần	23.619.283.888.092	5.699.361.534	11.983.510.668	96.061.491.871	23.733.028.252.165
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(22.586.608.633.250)	(3.551.644.401)	(5.501.858.231)	(89.258.975.098)	(22.684.921.110.980)
Lợi nhuận gộp	1.032.675.254.842	2.147.717.133	6.481.652.437	6.802.516.773	1.048.107.141.185
Năm nay					
Doanh thu thuần	14.533.808.818.572	5.080.823.041	8.340.266.212	10.856.527.143	14.558.086.434.968
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(13.689.912.459.801)	(2.360.003.103)	(5.637.016.516)	(3.769.942.136)	(13.701.679.421.556)
Lợi nhuận gộp	843.896.358.771	2.720.819.938	2.703.249.696	7.086.585.007	856.407.013.412



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

34. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố sai sót liên quan đến một số tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong năm trước nhưng không ghi nhận trên sổ sách kế toán của năm trước. Theo đó, Công ty đã ghi nhận giảm khoản mục "Tài sản cố định hữu hình" và giảm khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ghi tăng khoản mục "Chi phí khác" cho năm tài chính kết thúc cùng ngày với số tiền là 245.972.342 VND.

Ảnh hưởng của các khoản mục được điều chỉnh hồi tố nêu trên đối với khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" được tóm tắt như sau:

VND

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được trình bày trước đây	1.029.019.001.156
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố:	
Ghi giảm giá trị tài sản cố định hữu hình	(245.972.342)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau điều chỉnh hồi tố	1.028.773.028.814

Ngoài các điều chỉnh hồi tố nêu trên, một vài dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện hành. Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố và phân loại lại được trình bày sau đây:

VND

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Số liệu trình bày lại
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Tài sản dài hạn			
Tài sản cố định hữu hình	606.653.633.812	(245.972.342)	606.407.661.470
Nguyên giá	1.055.852.299.665	(11.130.558.713)	1.044.721.740.952
Giá trị khấu hao lũy kế	(449.198.665.853)	10.884.586.371	(438.314.079.482)
Vốn chủ sở hữu			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.029.019.001.156	(245.972.342)	1.028.773.028.814

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Số liệu trình bày lại
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			
Chi phí khác	(8.146.550.269)	(245.972.342)	(8.392.522.611)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	890.730.926.865	(245.972.342)	890.484.954.523
Lợi nhuận sau thuế TNDN	710.916.598.665	(245.972.342)	710.670.626.323
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.859	(3)	8.856
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.859	(3)	8.856

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	890.730.926.865	(245.972.342)	890.484.954.523
Lãi từ hoạt động đầu tư	(273.887.773.585)	245.972.342	(273.641.801.243)

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

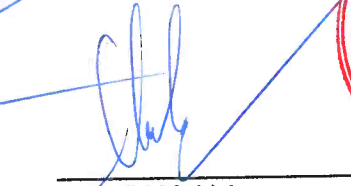
35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã bán ra 22.545.000 cổ phiếu của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam ("Idico"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Idico giảm xuống còn 0,62%.


Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Vũ Thanh Phương
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

