

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 35

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	31/12/2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.926.699.976.137	14.727.405.324.722
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	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		1.850.960.000.000	3.241.650.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.850.960.000.000	3.241.650.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.841.166.614.482	8.797.679.575.624
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	7.604.871.947.794	8.416.090.588.256
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	150.550.717.848	397.567.198.072
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.1	262.836.821.544	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	167.278.141.330	198.529.552.115
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(344.371.014.034)	(214.507.762.819)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.492.037.630.688	1.626.319.466.015
141	1. Hàng tồn kho		1.513.584.097.564	1.626.319.466.015
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(21.546.466.876)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		345.770.904.212	260.964.864.721
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	6.387.670.315	3.456.235.463
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		339.383.233.897	257.508.629.258
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.276.817.766.616	1.471.429.330.005
220	I. Tài sản cố định		605.054.582.209	704.482.424.910
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	512.050.780.173	606.653.633.812
222	Nguyên giá		1.035.101.693.866	1.055.852.299.665
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(523.050.913.693)	(449.198.665.853)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	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	13	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 dài hạn	14	160.541.000.000	160.541.000.000
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	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	63.553.604.412	394.287.974.564
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	301.605.477.459	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		98.248.717.152	161.939.733.967
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	98.248.717.152	161.939.733.967
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.203.517.742.753	16.198.834.654.727

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	31/12/2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.675.695.691.074	7.729.313.976.168
310	I. Nợ ngắn hạn		5.644.523.677.586	7.710.283.750.131
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	3.307.186.103.090	4.571.387.201.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	379.692.174.529	720.914.499.291
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	53.856.531.746	87.849.950.894
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.592.482.469.690	2.102.171.113.108
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	44.573.695.067	54.781.130.228
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	93.793.960.789	41.603.836.458
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	85.109.244.449	65.205.053.085
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		87.829.498.226	66.370.965.663
330	II. Nợ dài hạn		31.172.013.488	19.030.226.037
337	1. Phải trả dài hạn khác	23	2.039.203.038	542.006.657
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	25.597.052.724	12.177.967.496
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	3.535.757.726	6.310.251.884
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.527.822.051.679	8.469.520.678.559
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	8.527.822.051.679	8.469.520.678.559
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		494.380.104.769	1.029.019.001.156
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		31.098.885.855	318.128.283.386
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		463.281.218.914	710.890.717.770
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		54.234.743.300	54.055.080.895
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.203.517.742.753	16.198.834.654.727

Trần Thị Thanh Vân
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Thanh Liêm
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.296.193.969.617	7.470.610.599.603	14.628.073.400.427	23.733.028.252.165
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	(31.112.346.115)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.296.193.969.617	7.470.610.599.603	14.596.961.054.312	23.733.028.252.165
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(4.035.990.482.174)	(7.133.356.144.584)	(13.730.733.134.738)	(22.684.921.110.980)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		260.203.487.443	337.254.455.019	866.227.919.574	1.048.107.141.185
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	55.788.364.701	68.626.410.168	228.216.305.252	263.864.493.550
22	7. Chi phí tài chính	28	29.111.572.126	(10.068.602)	(462.594.755)	(9.346.944)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết		(7.868.865.109)	7.918.734.875	(27.004.720.298)	4.069.273.547
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(222.821.186.874)	(134.125.265.344)	(505.899.209.628)	(458.979.143.450)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		114.413.372.287	279.664.266.116	561.077.700.145	857.052.417.888
31	11. Thu nhập khác	30	7.896.292.821	10.533.752.369	39.342.162.410	41.825.059.246
32	12. Chi phí khác	30	(3.992.343.715)	(3.489.249.800)	(11.576.230.687)	(8.146.550.269)
40	13. Lợi nhuận khác	30	3.903.949.106	7.044.502.569	27.765.931.723	33.678.508.977
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		118.317.321.393	286.708.768.685	588.843.631.868	890.730.926.865
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(39.451.196.313)	(39.341.972.761)	(160.692.760.813)	(164.453.039.966)
52	16. Thu nhập/ (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	15.172.986.750	(14.076.808.161)	35.310.010.264	(15.361.288.234)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		94.039.111.830	233.289.987.763	463.460.881.319	710.916.598.665
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		94.008.691.011	233.251.601.646	463.281.218.914	710.890.717.770
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		30.420.819	38.386.117	179.662.405	25.880.895
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	1.232	2.905	5.769	8.859



Trần Thị Thanh Vân
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Thanh Liêm
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		588.843.631.868	890.730.926.865
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	107.947.554.620	108.513.963.904
03	Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng		171.969.552.504	(6.825.375.905)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(55.864.321)	(636.401.875)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(201.965.294.273)	(265.593.361.667)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		666.739.580.398	726.189.751.322
09	Giảm các khoản phải thu		706.785.262.850	308.668.867.163
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		112.735.368.451	(182.795.489.410)
11	(Giảm) các khoản phải trả		(2.102.244.238.534)	(992.606.707.534)
12	Giảm chi phí trả trước		60.759.581.963	186.921.631.473
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(164.932.519.420)	(207.963.845.299)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.422.554.702)	(167.578.157.521)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(753.579.518.994)	(329.163.949.806)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(5.073.518.139)	(76.630.918.237)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		8.302.796.307	12.686.237.263
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(3.590.650.000.000)	(4.708.893.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		4.981.340.000.000	5.374.301.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(168.111.800.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		260.522.570.634	326.064.087.733
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.654.441.848.802	759.415.606.759
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	25.1	-	50.345.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(76.101.743.649)	(3.865.600.000)
36	Cổ tức đã trả	25.2	(229.107.038.550)	(229.028.397.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(305.208.782.199)	(182.548.997.550)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		595.653.547.609	247.702.659.403

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		800.791.418.362	552.833.230.980
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		319.860.784	255.527.979
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.396.764.826.755	800.791.418.362



Trần Thị Thanh Vân
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Thanh Liêm
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons") và Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons").

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

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

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

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

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

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

Công ty có một công ty con gián tiếp là 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 của Phú Nhuận 168 là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc cho thuê.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho 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 các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm
Tài sản khác	5 - 6 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp 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 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

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

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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 hoãn lại

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

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

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.22 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Tiền mặt	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 bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.850.960.000.000	3.241.650.000.000
TỔNG CỘNG	1.850.960.000.000	3.241.650.000.000

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	933.514.005.301	1.052.674.643.124
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	98.833.962.020	176.108.228.882
Các khách hàng khác	6.572.523.980.473	7.187.307.716.250
TỔNG CỘNG	7.604.871.947.794	8.416.090.588.256
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(308.920.051.340)	(188.469.800.125)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.295.951.896.454	8.227.620.788.131
<i>Trong đó</i>		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	134.106.720	176.108.228.882

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
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	150.550.717.848	397.567.198.072

7.1 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công ty Cổ phần Đá Vĩnh Tân (*)	264.739.479.478	-

(*) Cho vay theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 11/2020/CVC-VTS ngày 17/11/2020 giữa Công ty TNHH Covestcons với Công ty cổ phần đá Vĩnh Tân để mua 8,13% cổ phần của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam (IDICO).

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Tiền lãi phải thu	110.651.486.517	143.191.829.835
Ký quỹ ngắn hạn	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	167.278.141.330	198.529.552.115
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.450.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	131.827.178.636	172.491.589.421

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Chi phí các công trình dở dang	1.513.584.097.564	1.626.319.466.015
TỔNG CỘNG	1.513.584.097.564	1.626.319.466.015
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(21.546.466.876)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.492.037.630.688	1.626.319.466.015

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
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
Chi phí thuê và 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quần lý	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
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
Mua mới trong năm	698.542.464	-	209.220.000	4.305.904.600	-	5.213.667.064
Thanh lý	-	(24.097.871.590)	(987.809.273)	(878.592.000)	-	(25.964.272.863)
Số cuối năm	239.301.999.087	704.127.234.398	49.615.478.629	39.007.265.461	3.049.716.291	1.035.101.693.866
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	29.644.318.328	56.052.863.313	19.713.745.332	24.304.489.606	3.049.716.291	132.765.132.870
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)
Khấu hao trong năm	(13.139.342.748)	(76.037.903.333)	(5.513.241.404)	(5.126.033.218)	-	(99.816.520.703)
Thanh lý	-	24.097.871.590	987.809.273	878.592.000	-	25.964.272.863
Số cuối năm	(98.378.272.552)	(355.267.648.955)	(35.346.174.719)	(31.009.101.176)	(3.049.716.291)	(523.050.913.693)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	153.364.526.819	424.897.488.776	19.573.325.314	8.818.292.903	-	606.653.633.812
Số cuối năm	140.923.726.535	348.859.585.443	14.269.303.910	7.998.164.285	-	512.050.780.173

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

12. TÀI SẢN CỐ 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 trong năm	-	550.518.425	550.518.425
Số cuối năm	94.881.924.366	24.356.394.137	119.238.318.503
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	10.318.142.435	10.318.142.435
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	(7.290.903.917)	(18.943.612.550)	(26.234.516.467)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	88.202.056.309	9.626.734.789	97.828.791.098
Số cuối năm	87.591.020.449	5.412.781.587	93.003.802.036

13. 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	51.057.186.713	18.620.363.909	69.677.550.622
Số cuối năm	51.057.186.713	18.620.363.909	69.677.550.622
Giá trị hao mòn 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	(17.514.640.292)	(5.315.079.496)	(22.829.719.788)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	35.553.258.279	14.050.098.985	49.603.357.264
Số cuối năm	33.542.546.421	13.305.284.413	46.847.830.834

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

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

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Quyền sử dụng đất	<u>160.541.000.000</u>	<u>160.541.000.000</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Đầu tư vào công ty liên kết	<u>63.553.604.412</u>	<u>394.287.974.564</u>

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

	31/12/2020		31/12/2019	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	42,36	60.832.672.517	42,36	90.000.220.565
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36,00	142.447.514	36,00	145.332.815
Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecons ("Hitecons")	31,00	2.578.484.381	31,00	2.536.943.725
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")				
(i)	-	-	14,30	301.605.477.459
TỔNG CỘNG		<u>63.553.604.412</u>		<u>394.287.974.564</u>

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

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

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

(i) Từ ngày 01/01/2020, khoản đầu tư vào Ricons được trình bày là một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

17. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	301.605.477.459	-

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

	31/12/2020		31/12/2019	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,30	301.605.477.459	-	-
TỔNG CỘNG		301.605.477.459		-

Ricons là một công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011. Hoạt động chính của công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
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 nhà cung cấp 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:		
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	748.885.967.095

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	57.387.230.960	76.609.584.169
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	46.528.101.913	69.089.850.597
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	39.761.805.781	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP	38.353.156.843	38.353.156.843
Các khách hàng khác	197.661.879.032	536.861.907.682
TỔNG CỘNG	379.692.174.529	720.914.499.291

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2019	Số phải nộp trong kỳ	Cần trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	VND 31/12/2020
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.889.740.881	161.818.700.277	-	(164.932.519.420)	44.775.921.738
Thuế giá trị gia tăng	-	1.555.083.364.788	(1.358.423.831.931)	(196.659.532.857)	-
Thuế thu nhập cá nhân	39.960.210.013	91.050.653.909	-	(121.930.253.914)	9.080.610.008
Thuế nhập khẩu	-	1.774.397.002	-	(1.774.397.002)	-
Khác	-	14.000.000	-	(14.000.000)	-
TỔNG CỘNG	87.849.950.894	1.809.741.115.976	(1.358.423.831.931)	(485.310.703.193)	53.856.531.746

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	31/12/2020	31/12/2019
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.589.822.580.390	2.101.611.113.108
Khác	2.659.889.300	560.000.000
TỔNG CỘNG	1.592.482.469.690	2.102.171.113.108

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

		VND
	31/12/2020	31/12/2019
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	31/12/2020	31/12/2019
Ngắn hạn	93.793.960.789	41.603.836.458
Phải trả tiền mua cổ phiếu quỹ	76.101.743.649	-
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	15.968.769.849	28.265.070.533
Cổ tức phải trả	467.844.825	697.164.375
Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	600.000.000
Phải trả khác	1.255.602.466	12.041.601.550
Dài hạn	2.039.203.038	542.006.657
Ký quỹ	2.039.203.038	542.006.657
TỔNG CỘNG	95.833.163.827	42.145.843.115

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

		VND
	31/12/2020	31/12/2019
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	85.109.244.449	65.205.053.085
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.535.757.726	6.310.251.884

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
							VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	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
Tăng vốn trong năm	9.000.000.000	41.345.000.000	-	-	-	-	50.345.000.000
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	54.029.200.000	54.029.200.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	710.890.717.770	25.880.895	710.916.598.665
Mua cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(3.865.600.000)	-	-	-	(3.865.600.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	981.765.000.000	(981.765.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(75.520.000.000)	-	(75.520.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(228.877.719.000)	-	(228.877.719.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(443.424.538.999)	3.998.330.960.122	1.029.019.001.156	54.055.080.895	8.469.520.678.559
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	463.281.218.914	179.662.405	463.460.881.319
Mua cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(76.101.743.649)	-	-	-	(76.101.743.649)
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	668.862.350.751	(668.862.350.751)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(51.450.950.058)	-	(51.450.950.058)
Cổ tức công bố (i)	-	-	-	-	(228.877.719.000)	-	(228.877.719.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(519.526.282.648)	4.667.193.310.873	543.109.200.261	54.234.743.300	8.576.551.147.171

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Cổ đông Cổ đông ngày 30/06/2020, Tập đoàn thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và chia cổ tức với số tiền lần lượt là 668.862.350.751 VND, 51.450.950.058 VND và 228.877.719.000 VND từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2019.

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

25.3 Cổ phiếu

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

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

26. DOANH THU

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

			VND	
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.286.766.210.970	7.400.859.948.982	14.603.795.784.031	23.619.283.888.092
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	887.871.193	1.297.796.024	5.080.823.041	5.699.361.534
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	1.367.503.020	3.266.294.875	8.340.266.212	11.983.510.668
Doanh thu khác	7.172.384.434	65.186.559.722	10.856.527.143	96.061.491.871
DOANH THU	4.296.193.969.617	7.470.610.599.603	14.628.073.400.427	23.733.028.252.165
Giảm giá hàng bán	-	-	(31.112.346.115)	-
DOANH THU THUẦN	4.296.193.969.617	7.470.610.599.603	14.596.961.054.312	23.733.028.252.165

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

			VND	
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.653.352.947	64.445.588.250	227.282.210.281	254.817.694.365
Lãi từ hoạt động đầu tư	9.072.000.000	4.180.821.918	9.072.000.000	8.294.411.918
Lãi chậm trả	1.902.657.934	-	(8.371.982.965)	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	160.353.820	-	178.213.615	115.985.392
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	55.864.321	636.401.875
TỔNG CỘNG	55.788.364.701	68.626.410.168	228.216.305.252	263.864.493.550

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

				VND
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn hoạt động xây dựng	4.031.940.562.693	7.068.247.821.787	13.718.966.172.983	22.586.608.633.250
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	1.085.538.555	1.398.188.133	5.637.016.516	5.501.858.231
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	128.116.158	881.575.355	2.360.003.103	3.551.644.401
Giá vốn khác	2.836.264.768	62.828.559.309	3.769.942.136	89.258.975.098
TỔNG CỘNG	4.035.990.482.174	7.133.356.144.584	13.730.733.134.738	22.684.921.110.980

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

				VND
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	15.550.890	3.987.058	259.533.939	9.346.944
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	115.293.627	6.081.544	-	-
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư dài hạn	(29.445.477.459)	-	-	-
Khác	203.060.816	-	203.060.816	-
TỔNG CỘNG	(29.111.572.126)	10.068.602	462.594.755	9.346.944

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

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	VND Năm 2019
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm				
- Chi phí nhân viên	63.907.179.295	101.050.007.318	259.952.985.817	324.052.057.490
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	13.599.236.183	12.728.617.432	41.677.974.353	42.773.397.376
- Chi phí khấu hao và hao mòn	9.934.135.015	9.612.923.421	35.234.376.473	34.344.122.138
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	125.876.728.094	-	130.350.001.215	4.645.864.739
- Chi phí khác	12.765.152.445	12.957.077.965	41.945.115.928	55.387.062.499
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm				
- Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	(3.261.244.158)	(2.223.360.792)	(3.261.244.158)	(2.223.360.792)
TỔNG CỘNG	222.821.186.874	134.125.265.344	505.899.209.628	458.979.143.450

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	VND Năm 2019
Thu nhập khác	7.896.292.821	10.533.752.369	39.342.162.410	41.825.059.246
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.294.864.954	-	9.219.293.348	12.067.878.931
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	3.753.346.439	6.540.131.337	13.043.451.634	16.881.423.182
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	263.636.363	2.272.601.724	3.111.959.650	6.151.724.373
Khác	2.584.445.065	1.721.019.308	13.967.457.778	6.724.032.760
Chi phí khác	(3.992.343.715)	(3.489.249.800)	(11.576.230.687)	(8.146.550.269)
Khác	(3.992.343.715)	(3.489.249.800)	(11.576.230.687)	(8.146.550.269)
LỢI NHUẬN KHÁC	3.903.949.106	7.044.502.569	27.765.931.723	33.678.508.977

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

			VND	
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.451.196.313	39.341.972.761	160.692.760.813	164.453.039.966
Chi phí thuế TNDN kỳ này	39.375.921.738	43.020.171.116	158.716.279.428	164.565.133.761
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	75.274.575	(3.678.198.355)	1.976.481.385	(112.093.795)
Chi phí/ (Thu nhập) thuế hoãn lại	(15.172.986.750)	14.076.808.161	(35.310.010.264)	15.361.288.234
TỔNG CỘNG	24.278.209.563	53.418.780.922	125.382.750.549	179.814.328.200

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

			VND	
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	118.317.321.393	286.708.768.685	588.843.631.868	890.730.926.865
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	23.663.464.279	57.341.753.738	117.768.726.374	178.146.185.374
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>				
Chi phí không được khấu trừ thuế	780.097.687	1.338.972.514	2.050.998.730	2.594.091.330
Thu nhập không chịu thuế (Lãi)/lỗ từ công ty liên kết	(1.814.400.000)	-	(1.814.400.000)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/ (thừa) năm trước	1.573.773.022	(1.583.746.975)	5.400.944.060	(813.854.709)
	75.274.575	(3.678.198.355)	1.976.481.385	(112.093.795)
Chi phí thuế TNDN	24.278.209.563	53.418.780.922	125.382.750.549	179.814.328.200

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>31/12/2020</i>	<i>31/12/2019</i>	<i>Năm 2020</i>	<i>Năm 2019</i>
Tài sản thuế hoãn lại				
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư	(48.729.095.492)	-	-	-
Dự phòng phải thu khó đòi	17.079.383.375	-	17.079.383.375	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.309.293.375	-	4.309.293.375	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.216.941.954	564.403.973	652.537.981	(995.571.711)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	609.801.545	1.262.050.377	(652.248.832)	(444.672.158)
Thuế hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(6.801.121)	(6.801.121)	-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư	(76.576.360)	(13.997.620.725)	13.921.044.365	(13.921.044.365)
Thuế hoãn lại phải trả thuần	(25.597.052.724)	(12.177.967.496)		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			35.310.010.264	(15.361.288.234)

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm 2020</i>	<i>Năm 2019</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Góp vốn	-	61.600.000.000
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	123.334.966	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (*)	Chi phí xây dựng Mua vật liệu xây dựng Chi phí thuê thiết bị Cho thuê văn phòng Cho thuê văn phòng Dịch vụ xây dựng Phí tiện ích Cổ tức được chia Khác	114.239.370.412 - 3.250.591.593 861.621.105 2.898.989.838 22.291.104.533 516.438.955 - - 241.473.969.226	1.229.921.873.283 47.182.939.442 3.524.048.046 2.517.254.754 4.546.200.804 322.047.576.437 4.834.447.474 22.680.000.000 753.986.216 459.551.718.277
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Bên liên quan (*)	Mua vật liệu xây dựng	241.473.969.226	459.551.718.277
Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu với bên liên quan như sau:				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2020</i>	<i>31/12/2019</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	134.106.720	176.108.228.882
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (*)	Chi phí xây dựng, thiết kế, cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	134.106.720	-
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (*)	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	-	176.108.228.882
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Bên liên quan (*)	Chi phí mua vật liệu xây dựng	-	748.885.967.095
(*) Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons và Công ty Cổ phần Đầu tư Riland là Bên liên quan trong giai đoạn 01/01/2020 đến 30/09/2020.				594.123.185.007 154.762.782.088

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND	
	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	463.281.218.914	710.890.717.770
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	23.164.060.946	35.544.535.889
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	440.117.157.968	675.346.181.881
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	76.291.258	76.232.012
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	5.769	8.859

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

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020				
	Dịch vụ xây dựng VND	Cho thuê thiết bị xây dựng VND	Hoạt động cho thuê văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.572.683.437.916 (13.718.966.172.983)	5.080.823.041 (2.360.003.103)	8.340.266.212 (5.637.016.516)	10.856.527.143 (3.769.942.136)	14.596.961.054.312 (13.730.733.134.738)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp					
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	853.717.264.933	2.720.819.938	2.703.249.696	7.086.585.007	866.227.919.574

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019				
	Dịch vụ xây dựng VND	Cho thuê thiết bị xây dựng VND	Hoạt động cho thuê văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.619.283.888.092 (22.586.608.633.250)	5.699.361.534 (3.551.644.401)	11.983.510.668 (5.501.858.231)	96.061.491.871 (89.258.975.098)	23.733.028.252.165 (22.684.921.110.980)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp					
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.032.675.254.842	2.147.717.133	6.481.652.437	6.802.516.773	1.048.107.141.185

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

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

35. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có khoản cam kết góp vốn như sau:

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

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

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% Lợi nhuận giảm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp công ty mẹ	94.039.111.830	233.289.987.763	(139.250.875.933)	-59,69%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2020 giảm 59,69% so với Quý 4 năm 2019 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% Chênh lệch
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	260.203.487.443	337.254.455.019	(77.050.967.576)	-22,85%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4 năm 2020 giảm 22,85% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do chịu tác động của dịch Covid-19 từ đầu năm 2020, nhiều dự án Bất động sản giãn tiến độ xây dựng, dẫn đến doanh thu giảm 41,49% làm giảm 77 tỷ đồng lợi nhuận gộp của Tập đoàn.

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% Chênh lệch
Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng	(222.821.186.874)	(134.125.265.344)	(88.695.921.530)	66,13%

Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 4 năm 2020 tăng 88 tỷ, tương đương 66,13% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do phát sinh khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 125 tỷ đồng trong Quý 4 năm 2020.

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

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

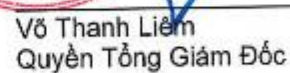
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Thị Thanh Vân
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng



Võ Thanh Liêm
Quyền Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

