



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Số: 1790/2022/CV-CTC

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG  
COTECCONS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS  
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ  
CHÍ MINH, CN=CÔNG TY CỔ  
PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M  
ST:0303443233  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location here  
Date: 2022.03.31 14:20:53+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
- Tên giao dịch : COTECCONS
- Địa chỉ trụ sở chính: 236/6 Điện Biên Phủ, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM.
- Điện thoại : (84) (28) 35142255 - Fax: (84) (28) 35142277
- Mã chứng khoán : CTD
- Vốn điều lệ : 792.550.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng)
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Bolat Duisenov - Người đại diện theo pháp luật
- Loại thông tin công bố: ☒ 24h, ☐ 72h, ☐ Yêu cầu, ☐ Bất thường, ☐ Định kỳ

### Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 như sau:

- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021;
- Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2021;
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2021 so với năm 2020.

Thông tin chi tiết đã được đăng tải trên website Công ty tại đường link: [www.coteccons.vn](http://www.coteccons.vn) mục Quan hệ Cổ đông/ Báo cáo tài chính - Thường niên.

### Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



BOLAT DUSENOV

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

## 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 - 42      |

# 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           |                                      |
| Ông Talgat Turumbayev        | Thành viên         |                                      |
| Ông Yerkin Tatishev          | Thành viên         |                                      |
| Ông Herwig Guido H. Van Hove | Thành viên         |                                      |
| Ông Tống Văn Nga             | Thành viên độc lập | bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021    |
| Ông Tan Chin Tiong           | Thành viên độc lập |                                      |
| Ông Trịnh Ngọc Hiến          | Thành viên         | miễn nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2021 |
| Bà Trịnh Quỳnh Giao          | Thành viên         | miễn nhiệm ngày 6 tháng 12 năm 2021  |

### BAN KIỂM SOÁT

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

|                                |            |                                     |
|--------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Trần Văn Thức              | Trưởng Ban | bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021   |
| Ông Đặng Hoài Nam              | Thành viên |                                     |
| Ông Nguyễn Minh Nhựt           | Thành viên |                                     |
| Ông Luis Fernando Garcia Agraz | Trưởng Ban | miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021 |

# 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 Phạm Quân Lực       | Phó Tổng Giám đốc |                                      |
| Bà Phạm Thị Bích Ngọc   | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 5 tháng 11 năm 2021    |
| Ông Chris Senekki       | 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 Trí Gia Nguyên | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021 |
| Ông Phan Hữu Duy Quốc   | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2022   |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bolat Duisenov.

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 2021.

### 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 2021, 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60813343/23055628-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 28 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



Lý Hồng Mỹ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán:  
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022



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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                             | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          |             | <b>12.751.059.518.674</b> | <b>12.867.742.344.915</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>5</b>    | <b>884.710.498.842</b>    | <b>1.396.764.826.755</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                             |             | 410.710.498.842           | 246.931.644.655           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                       |             | 474.000.000.000           | 1.149.833.182.100         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>6</b>    | <b>2.400.688.059.709</b>  | <b>1.980.960.000.000</b>  |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                           |             | -                         | 130.000.000.000           |
| 123        | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  |             | 2.400.688.059.709         | 1.850.960.000.000         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             |             | <b>7.424.568.991.302</b>  | <b>7.648.321.521.326</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 7.1         | 7.158.963.082.556         | 7.562.109.866.516         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 7.2         | 151.909.258.810           | 150.550.717.848           |
| 134        | 3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 7.3         | 22.374.832.253            | -                         |
| 135        | 4. Phải thu cho vay ngắn hạn                        | 8           | 572.630.724.866           | 262.836.821.544           |
| 136        | 5. Phải thu ngắn hạn khác                           | 9           | 179.973.331.904           | 167.278.141.330           |
| 137        | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 7.1, 9      | (661.282.239.087)         | (494.454.025.912)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>10</b>   | <b>1.692.285.468.779</b>  | <b>1.492.037.630.688</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                     |             | 1.720.491.079.297         | 1.522.030.908.553         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   |             | (28.205.610.518)          | (29.993.277.865)          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     |             | <b>348.806.500.042</b>    | <b>349.658.366.146</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 11          | 9.500.954.190             | 6.387.670.315             |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          |             | 332.795.834.878           | 343.270.695.831           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 20          | 6.509.710.974             | -                         |

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

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|----------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>              |             | <b>1.173.552.857.857</b>  | <b>1.289.671.333.968</b>  |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>              |             | <b>531.147.896.594</b>    | <b>603.825.141.002</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình            | 12          | 420.946.301.186           | 510.821.338.966           |
| 222        | Nguyên giá                             |             | 998.130.665.155           | 1.008.777.580.204         |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                |             | (577.184.363.969)         | (497.956.241.238)         |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính      | 13          | 2.574.023.103             | -                         |
| 225        | Nguyên giá                             |             | 2.663.034.106             | -                         |
| 226        | Giá trị khấu hao lũy kế                |             | (89.011.003)              | -                         |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình             | 14          | 107.627.572.305           | 93.003.802.036            |
| 228        | Nguyên giá                             |             | 130.303.137.868           | 119.238.318.503           |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                 |             | (22.675.565.563)          | (26.234.516.467)          |
| <b>230</b> | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>         | <b>15</b>   | <b>40.740.812.856</b>     | <b>46.847.830.834</b>     |
| 231        | 1. Nguyên giá                          |             | 64.783.458.541            | 69.677.550.622            |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế             |             | (24.042.645.685)          | (22.829.719.788)          |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>    |             | <b>185.212.476.743</b>    | <b>161.507.554.550</b>    |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 16          | 160.853.352.772           | 160.541.000.000           |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang     | 17          | 24.359.123.971            | 966.554.550               |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>    |             | <b>334.844.039.939</b>    | <b>365.159.081.871</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết         | 18.1        | 33.238.562.480            | 63.553.604.412            |
| 253        | 2. Đầu tư vào đơn vị khác              | 18.2        | 301.605.477.459           | 301.605.477.459           |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>         |             | <b>81.607.631.725</b>     | <b>112.331.725.711</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn           | 11          | 38.175.300.852            | 98.248.717.152            |
| 262        | 2. Tài sản thuê hoãn lại               | 33.3        | 43.432.330.873            | 14.083.008.559            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>               |             | <b>13.924.612.376.531</b> | <b>14.157.413.678.883</b> |

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

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                              | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|--------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                  |             | <b>5.677.051.643.717</b>  | <b>5.758.744.202.842</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                  |             | <b>5.674.507.872.916</b>  | <b>5.753.169.242.078</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                         | 19.1        | 3.133.166.700.253         | 3.307.186.103.090         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                   | 19.2        | 415.850.951.715           | 509.692.174.529           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                 | 20          | 9.773.570.234             | 61.555.809.420            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                             |             | 10.206.935                | -                         |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                           | 21          | 1.767.972.465.362         | 1.563.428.756.508         |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                   | 22          | 37.992.212.315            | 44.573.695.067            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                              | 23          | 13.316.038.118            | 93.793.960.789            |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                   |             | 1.724.213.630             | -                         |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                          | 24          | 214.059.538.033           | 85.109.244.449            |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                          | 25          | 80.641.976.321            | 87.829.498.226            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                  |             | <b>2.543.770.801</b>      | <b>5.574.960.764</b>      |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                               | 23          | -                         | 2.039.203.038             |
| 342        | 2. Dự phòng phải trả dài hạn                           | 24          | 2.543.770.801             | 3.535.757.726             |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                               |             | <b>8.247.560.732.814</b>  | <b>8.398.669.476.041</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                               | <b>26.1</b> | <b>8.247.560.732.814</b>  | <b>8.398.669.476.041</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                         |             | 792.550.000.000           | 792.550.000.000           |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết               |             | 792.550.000.000           | 792.550.000.000           |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                |             | 3.038.990.175.385         | 3.038.990.175.385         |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                                        |             | (621.396.381.083)         | (519.526.282.648)         |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                               |             | 4.667.193.310.873         | 4.667.193.310.873         |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                   |             | 315.375.435.690           | 365.227.529.131           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước |             | 291.368.056.131           | 30.852.913.513            |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay            |             | 24.007.379.559            | 334.374.615.618           |
| 429        | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                     |             | 54.848.191.949            | 54.234.743.300            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                             |             | <b>13.924.612.376.531</b> | <b>14.157.413.678.883</b> |

Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022



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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay             | Năm trước            |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| 01    | 1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 27.1        | 9.077.915.407.373   | 14.589.198.781.083   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 27.1        | -                   | (31.112.346.115)     |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27.1        | 9.077.915.407.373   | 14.558.086.434.968   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 28          | (8.802.717.841.835) | (13.701.679.421.556) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 275.197.565.538     | 856.407.013.412      |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 27.2        | 277.061.261.737     | 228.216.305.252      |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 29          | (12.928.113.078)    | (462.594.755)        |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (1.110.696.092)     | -                    |
| 24    | 8. Phần lỗ trong công ty liên kết                  | 18.1        | (30.315.041.932)    | (27.004.720.298)     |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 30          | (516.298.035.944)   | (655.860.103.467)    |
| 30    | 10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh   |             | (7.282.363.679)     | 401.295.900.144      |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 31          | 57.633.325.799      | 39.342.162.410       |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 31          | (12.197.014.453)    | (12.681.817.591)     |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 | 31          | 45.436.311.346      | 26.660.344.819       |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 38.153.947.667      | 427.956.244.963      |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 33.1        | (43.392.441.773)    | (168.392.038.487)    |
| 52    | 16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 33.3        | 29.349.322.314      | 74.990.071.547       |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 24.110.828.208      | 334.554.278.023      |
| 61    | 18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             | 24.007.379.559      | 334.374.615.618      |
| 62    | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 26.1        | 103.448.649         | 179.662.405          |
| 70    | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 26.5        | 323                 | 4.164                |
| 71    | 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 26.5        | 323                 | 4.164                |

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng



  
Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022



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

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                                  | Thuyết minh    | Năm nay                  | Năm trước                |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                         |                |                          |                          |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                  |                | <b>38.153.947.667</b>    | <b>427.956.244.963</b>   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                                                           |                |                          |                          |
| 02        | Khấu hao và hao mòn                                                                       | 12, 13, 14, 15 | 104.510.748.980          | 107.825.436.581          |
| 03        | Các khoản dự phòng                                                                        |                | 310.234.417.485          | 327.069.238.164          |
| 04        | Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |                | 567.079.417              | (55.864.321)             |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                   |                | (202.960.109.336)        | (200.859.707.369)        |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                                           | 29             | 1.110.696.092            | -                        |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                      |                | <b>251.616.780.305</b>   | <b>661.935.348.018</b>   |
| 09        | Giảm các khoản phải thu                                                                   |                | 377.588.270.546          | 1.008.496.703.738        |
| 10        | (Tăng) giảm hàng tồn kho                                                                  |                | (198.460.170.744)        | 104.288.557.462          |
| 11        | Giảm các khoản phải trả                                                                   |                | (59.823.196.623)         | (2.077.399.695.365)      |
| 12        | Giảm chi phí trả trước                                                                    |                | 56.960.132.425           | 60.759.581.963           |
| 13        | Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh                                                        |                | 130.000.000.000          | (130.000.000.000)        |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                                       |                | (1.077.516.568)          | -                        |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 20             | (102.377.352.159)        | (164.932.519.420)        |
| 17        | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     |                | (33.262.270.859)         | (29.992.417.495)         |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                        |                | <b>421.164.676.324</b>   | <b>(566.844.441.099)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                            |                |                          |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản                                                               |                | (47.079.581.566)         | (5.073.518.139)          |
| 22        | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                                          |                | -                        | 8.302.796.307            |
| 23        | Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền chi cho vay                          |                | (4.621.017.674.092)      | (3.853.486.821.544)      |
| 24        | Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay                          |                | 3.761.495.711.061        | 4.981.340.000.000        |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia                                        |                | 226.066.979.126          | 260.522.570.634          |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>                            |                | <b>(680.534.565.471)</b> | <b>1.391.605.027.258</b> |

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |             |                   |                   |
| 32    | Tiền chi mua cổ phiếu quỹ                               |             | (177.971.842.084) | -                 |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                      |             | 554.766.617.658   | -                 |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay                                     |             | (554.766.617.658) | -                 |
| 35    | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                          |             | (972.000.000)     | -                 |
| 36    | Cổ tức đã trả                                           | 26.4        | (73.792.975.850)  | (229.107.038.550) |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính   |             | (252.736.817.934) | (229.107.038.550) |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm     |             | (512.106.707.081) | 595.653.547.609   |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 1.396.764.826.755 | 800.791.418.362   |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 52.379.168        | 319.860.784       |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 5           | 884.710.498.842   | 1.396.764.826.755 |

  
Trần Thị Thanh Vân  
Người lập

  
Cao Thị Mai Lê  
Kế toán trưởng

  
Phạm Quân Lực  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.796 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.695 người).

***Cơ cấu tổ chức***

Công ty có hai công ty con trực tiếp và ba 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 69,98% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại Phú Nhuận 168.



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

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

#### *Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")*

FutureImpact là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316921381 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 28 tháng 6 năm 2021 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

FutureImpact có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của FutureImpact là sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 89,80% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại FutureImpact.

#### *Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")*

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 89,80% vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết tại Solaresco-1.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của 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.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 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 2021.

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.

## 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 dư 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.



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

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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.

#### 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   |



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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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.

#### 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 Công ty là bên đi thuê*

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

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





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

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

#### 3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.10 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.11 Chi phí trả trước

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

#### 3.12 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.

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 căn 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.



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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*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.

#### 3.13 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 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.

#### 3.15 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.

*Hợp đồng có rủi ro lớn*

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

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



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

### 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 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.

#### 3.17 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.

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

#### 3.19 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.

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

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

#### 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.

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.

##### *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.

#### 3.21 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.



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

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

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.

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

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tập đoàn không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

#### 3.23 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.

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

|                                      | Số cuối năm            | VND<br>Số đầu năm        |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt                             | -                      | 28.750.000               |
| Tiền gửi ngân hàng                   | 325.690.980.825        | 170.801.151.006          |
| Tiền đang chuyển                     | 85.019.518.017         | 76.101.743.649           |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*) | 474.000.000.000        | 1.149.833.182.100        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>884.710.498.842</b> | <b>1.396.764.826.755</b> |

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng 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 từ 3% đến 4%/năm.



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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

|                                    |                          | VND                      |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                    | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i)             | 1.666.400.000.000        | 1.850.960.000.000        |
| Trái phiếu có cam kết mua lại (ii) | 734.288.059.709          | -                        |
| Chứng khoán kinh doanh             | -                        | 130.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>2.400.688.059.709</b> | <b>1.980.960.000.000</b> |

- (i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,3% đến 8,0%/năm.
- (ii) Trái phiếu có cam kết mua lại thể hiện các khoản trái phiếu có cam kết mua lại của ngân hàng thương mại có kỳ hạn không quá 1 năm và hưởng lãi suất từ 7,1% đến 11%/năm

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

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

|                                    |                          | VND                      |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                    | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An | 904.979.108.343          | 933.514.005.301          |
| Các khách hàng khác                | 6.253.983.974.213        | 6.628.595.861.215        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>7.158.963.082.556</b> | <b>7.562.109.866.516</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (625.831.276.393)        | (459.003.063.218)        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>               | <b>6.533.131.806.163</b> | <b>7.103.106.803.298</b> |

Trong đó:

Phải thu từ các bên liên quan  
(Thuyết minh số 34)

- 134.106.720

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

|                                    |                  | VND             |
|------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                    | Năm nay          | Năm trước       |
| Số đầu năm                         | 459.003.063.218  | 188.469.800.125 |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | 197.895.605.500  | 270.533.263.093 |
| Trừ: Hoàn nhập trong kỳ            | (31.067.392.325) | -               |
| Số cuối năm                        | 625.831.276.393  | 459.003.063.218 |

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

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU THEO TIẾN ĐỘ KẾ HOẠCH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG (tiếp theo)**

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

|                       | VND             |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | Số cuối năm     | Số đầu năm      |
| Các nhà cung cấp khác | 151.909.258.810 | 150.550.717.848 |

**7.3 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng**

|                                 | VND            |            |
|---------------------------------|----------------|------------|
|                                 | Số cuối năm    | Số đầu năm |
| Dự án Khách sạn năm sao Hạ Long | 22.374.832.253 | -          |

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|                                   | VND                    |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát (*) | 500.000.000.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Solar Esco (**)   | 20.000.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đá Vĩnh Tân       | -                      | 262.836.821.544        |
| Khác                              | 52.630.724.866         | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>572.630.724.866</b> | <b>262.836.821.544</b> |

(\*) Đây là khoản góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 301121/BCC/QLP-CVC ngày 30 tháng 11 năm 2021. Theo đó, lợi nhuận sẽ được phân chia cho Công ty cổ định với lãi suất 11%/năm trên giá trị vốn thực góp với thời hạn 12 tháng.

(\*\*) Đây là khoản cho vay với Công ty Cổ phần Solar Esco theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01.2021-HĐVNCP-ESCO ngày 11 tháng 03 năm 2021, tỉ suất cổ định 15%/năm. Khoản tiền này đã được thanh toán ngày 15 tháng 2 năm 2022.

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                   | VND                    |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Tiền lãi phải thu                                 | 118.265.169.315        | 110.651.486.517        |
| Ký quỹ, ký cược                                   | 34.322.676.119         | 33.286.833.152         |
| Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên        | 23.552.710.748         | 20.358.683.544         |
| Khác                                              | 3.832.775.722          | 2.981.138.117          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>179.973.331.904</b> | <b>167.278.141.330</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                | (35.450.962.694)       | (35.450.962.694)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                              | <b>144.522.369.210</b> | <b>131.827.178.636</b> |
| Trong đó:                                         |                        |                        |
| Phải thu từ các bên khác                          | 179.253.331.904        | 167.278.141.330        |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 720.000.000            | -                      |



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

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | VND                      |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                     | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.720.321.023.327        | 1.522.030.908.553        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 170.055.970              | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>1.720.491.079.297</b> | <b>1.522.030.908.553</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho      | (28.205.610.518)         | (29.993.277.865)         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                | <b>1.692.285.468.779</b> | <b>1.492.037.630.688</b> |

(\*) 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 ECOPARK       | 278.147.972.309          | -                        |
| Các công trình khác | 1.442.173.051.018        | 1.522.030.908.553        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>1.720.321.023.327</b> | <b>1.522.030.908.553</b> |

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

|                              | VND              |                |
|------------------------------|------------------|----------------|
|                              | Số cuối năm      | Số đầu năm     |
| Đầu năm                      | 29.993.277.865   | -              |
| Trích lập trong năm          | 13.858.368.314   | 29.993.277.865 |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | (15.646.035.661) | -              |
| Cuối năm                     | 28.205.610.518   | 29.993.277.865 |

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                              | VND                   |                        |
|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                              | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>9.500.954.190</b>  | <b>6.387.670.315</b>   |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng          | 9.500.954.190         | 6.387.670.315          |
| <b>Dài hạn</b>                               | <b>38.175.300.852</b> | <b>98.248.717.152</b>  |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng          | 28.946.610.362        | 27.852.851.226         |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng | 9.228.690.490         | 70.395.865.926         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>47.676.255.042</b> | <b>104.636.387.467</b> |

## 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị quản lý | Khác            | Tổng cộng         |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|------------------|-----------------|-------------------|
|                                |                           |                   |                        |                  |                 | VND               |
| <b>Nguyên giá</b>              |                           |                   |                        |                  |                 |                   |
| Số đầu 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 |
| Mua mới                        | -                         | -                 | -                      | 2.114.451.364    | -               | 2.114.451.364     |
| Phân loại lại                  | 5.261.737.905             | (144.022.817)     | (209.220.000)          | (14.403.007)     | -               | 4.894.092.081     |
| Xóa sổ                         | (1.401.903.600)           | (6.630.872.866)   | -                      | (6.603.829.373)  | (3.018.852.655) | (17.655.458.494)  |
| Số cuối năm                    | 243.161.833.392           | 671.028.225.053   | 49.406.258.629         | 34.503.484.445   | 30.863.636      | 998.130.665.155   |
| <b>Trong đó:</b>               |                           |                   |                        |                  |                 |                   |
| Đã khấu hao hết                | 29.230.764.928            | 49.918.287.450    | 24.789.146.995         | 23.458.005.506   | 30.863.636      | 127.427.068.515   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                           |                   |                        |                  |                 |                   |
| Số đầu 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) |
| Khấu hao trong năm             | (12.564.419.721)          | (73.797.213.171)  | (4.223.985.760)        | (4.877.033.199)  | -               | (95.462.651.851)  |
| Phân loại lại                  | (1.128.635.627)           | 144.022.817       | 22.578.226             | (53.384.134)     | -               | (1.015.418.718)   |
| Xóa sổ                         | 1.401.903.600             | 6.225.362.210     | -                      | 6.603.829.373    | 3.018.852.655   | 17.249.947.838    |
| Số cuối năm                    | (110.669.424.300)         | (397.600.804.644) | (39.547.582.253)       | (29.335.689.136) | (30.863.636)    | (577.184.363.969) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                           |                   |                        |                  |                 |                   |
| Số đầu năm                     | 140.923.726.535           | 347.630.144.236   | 14.269.303.910         | 7.998.164.285    | -               | 510.821.338.966   |
| Số cuối năm                    | 132.492.409.092           | 273.427.420.409   | 9.858.676.376          | 5.167.795.309    | -               | 420.946.301.186   |



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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

VND

*Thiết bị, dụng cụ  
quản lý*

**Nguyên giá**

|                |               |
|----------------|---------------|
| Số đầu năm     | -             |
| Thuê trong năm | 2.663.034.106 |
| Số cuối năm    | 2.663.034.106 |

**Giá trị hao mòn lũy kế**

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Số đầu năm        | -            |
| Hao mòn trong năm | (89.011.003) |
| Số cuối năm       | (89.011.003) |

**Giá trị còn lại**

|             |               |
|-------------|---------------|
| Số đầu năm  | -             |
| Số cuối năm | 2.574.023.103 |

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

*Quyền sử  
dụng đất*

*Phần mềm*

*Tổng cộng*

**Nguyên giá**

|                        |                |                  |                  |
|------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Số đầu năm             | 94.881.924.366 | 24.356.394.137   | 119.238.318.503  |
| Mua mới                | -              | 21.199.699.780   | 21.199.699.780   |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | -              | 154.812.000      | 154.812.000      |
| Xóa sổ                 | -              | (10.289.692.415) | (10.289.692.415) |
| Số cuối năm            | 94.881.924.366 | 35.421.213.502   | 130.303.137.868  |

*Trong đó:*

*Đã hao mòn hết*

- 6.566.285.942 6.566.285.942

**Giá trị hao mòn lũy kế**

|                   |                 |                  |                  |
|-------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Số đầu năm        | (7.290.903.917) | (18.943.612.550) | (26.234.516.467) |
| Hao mòn trong năm | (611.056.467)   | (6.119.685.044)  | (6.730.741.511)  |
| Xóa sổ            | -               | 10.289.692.415   | 10.289.692.415   |
| Số cuối năm       | (7.901.960.384) | (14.773.605.179) | (22.675.565.563) |

**Giá trị còn lại**

|             |                |                |                 |
|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| Số đầu năm  | 87.591.020.449 | 5.412.781.587  | 93.003.802.036  |
| Số cuối năm | 86.979.963.982 | 20.647.608.323 | 107.627.572.305 |

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                |                      |                 | VND              |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
|                                | Tòa nhà<br>văn phòng | Tài sản<br>khác | Tổng cộng        |
| <b>Nguyên giá</b>              |                      |                 |                  |
| Số đầu kỳ                      | 51.057.186.713       | 18.620.363.909  | 69.677.550.622   |
| Chuyển sang tài sản cố định    | (4.894.092.081)      | -               | (4.894.092.081)  |
| Số cuối kỳ                     | 46.163.094.632       | 18.620.363.909  | 64.783.458.541   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                      |                 |                  |
| Số đầu năm                     | (17.514.640.292)     | (5.315.079.496) | (22.829.719.788) |
| Khấu hao trong năm             | (1.483.493.571)      | (744.851.044)   | (2.228.344.615)  |
| Chuyển sang tài sản cố định    | 1.015.418.718        | -               | 1.015.418.718    |
| Số cuối năm                    | (17.982.715.145)     | (6.059.930.540) | (24.042.645.685) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                      |                 |                  |
| Số đầu năm                     | 33.542.546.421       | 13.305.284.413  | 46.847.830.834   |
| Số cuối năm                    | 28.180.379.487       | 12.560.433.369  | 40.740.812.856   |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**16. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN**

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

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

|                              |                       | VND                |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|
|                              | Số cuối năm           | Số đầu năm         |
| Hệ thống năng lượng mặt trời | 17.159.834.880        | -                  |
| Phần mềm SAP                 | 5.727.500.000         | -                  |
| Khác                         | 1.471.789.091         | 966.554.550        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>24.359.123.971</b> | <b>966.554.550</b> |



## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

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

### 18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

| Tên công ty                                               | Lĩnh vực<br>kinh doanh                                                                                                      | Số cuối năm |                       | Số đầu năm  |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
|                                                           |                                                                                                                             | %<br>sở hữu | Giá trị<br>VND        | %<br>sở hữu | Giá trị<br>VND        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")                | Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp<br>Kinh doanh bất động sản, xây dựng<br>Kinh doanh bất động sản,<br>quản lý dự án | 42,36       | 30.555.801.717        | 42,36       | 60.832.672.517        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecons ("Hitecons")              |                                                                                                                             | 31,00       | 2.541.482.271         | 31,00       | 2.578.484.382         |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng<br>("Quảng Trọng") |                                                                                                                             | 36,00       | 141.278.492           | 36,00       | 142.447.513           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          |                                                                                                                             |             | <b>33.238.562.480</b> |             | <b>63.553.604.412</b> |

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:

|                                                    | FCC               | Quảng Trọng      | Hitecons      | Tổng cộng         |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Giá trị đầu tư                                     |                   |                  |               | VND               |
| Số đầu năm và số cuối năm                          | 159.600.000.000   | 18.000.000.000   | 2.790.000.000 | 180.390.000.000   |
| <b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết</b> |                   |                  |               |                   |
| Số đầu năm                                         | (98.767.327.483)  | (17.857.552.487) | (211.515.618) | (116.836.395.588) |
| Phần lỗ từ các công ty liên kết trong năm          | (30.276.870.800)  | (1.169.021)      | (37.002.111)  | (30.315.041.932)  |
| Số cuối năm                                        | (129.044.198.283) | (17.858.721.508) | (248.517.729) | (147.151.437.520) |
| <b>Giá trị còn lại</b>                             |                   |                  |               |                   |
| Số đầu năm                                         | 60.832.672.517    | 142.447.513      | 2.578.484.382 | 63.553.604.412    |
| Số cuối năm                                        | 30.555.801.717    | 141.278.492      | 2.541.482.271 | 33.238.562.480    |

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

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

**18.2 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<br>sở hữu | Giá trị         | Tỷ lệ<br>sở hữu | Giá trị         |
|                                                    | %               | (VND)           | %               | (VND)           |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn<br>Đầu tư Xây dựng Ricons | 14,30           | 301.605.477.459 | 14,30           | 301.605.477.459 |

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

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                    | VND                      |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                    | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư<br>Xây dựng Ricons | 302.014.278.176          | 226.006.088.641          |
| Các bên khác                                       | 2.831.152.422.077        | 3.081.180.014.449        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>3.133.166.700.253</b> | <b>3.307.186.103.090</b> |

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

|                                                               | VND                    |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng nhà<br>HT-PEARL                  | 61.645.919.377         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Và xây dựng<br>Kiến Trúc Xanh Việt Nam | 59.276.493.522         | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ECOPARK                              | 54.851.651.095         | -                      |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất<br>Hạ Long            | 44.330.380.712         | -                      |
| Các khách hàng khác                                           | 195.746.507.009        | 509.692.174.529        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>415.850.951.715</b> | <b>509.692.174.529</b> |



## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

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

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

|                            | Số đầu năm            | Tăng<br>trong năm        | Số đã cần trừ            | Số đã nộp<br>trong năm   | Số cuối năm          |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
|                            |                       |                          |                          |                          | VND                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 52.475.199.412        | 43.392.441.773           | -                        | (102.377.352.159)        | (6.509.710.974)      |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 9.080.610.008         | 77.368.255.882           | (7.844.622.243)          | (68.830.673.413)         | 9.773.570.234        |
| Thuế GTGT                  | -                     | 964.893.039.400          | (852.522.088.408)        | (112.370.950.992)        | -                    |
| Thuế nhập khẩu             | -                     | 3.799.840.695            | -                        | (3.799.840.695)          | -                    |
| Khác                       | -                     | 14.000.000               | -                        | (14.000.000)             | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>61.555.809.420</b> | <b>1.089.467.577.750</b> | <b>(860.366.710.651)</b> | <b>(287.392.817.259)</b> | <b>3.263.859.260</b> |

### 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

|                                          | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                          |                          | VND                      |
| Chi phí phải trả các công trình xây dựng | 1.733.880.558.512        | 1.560.768.867.208        |
| Trích trước chi phí lương, thưởng        | 20.927.415.086           | -                        |
| Khác                                     | 13.164.491.764           | 2.659.889.300            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>1.767.972.465.362</b> | <b>1.563.428.756.508</b> |

### 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGÂN HẠN

|                                                     | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     |                       | VND                   |
| Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng | 36.219.187.348        | 43.760.269.001        |
| Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng      | 1.773.024.967         | 813.426.066           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>37.992.212.315</b> | <b>44.573.695.067</b> |

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

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                              | VND                   |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                              | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Ngắn hạn</b>                                              | <b>13.316.038.118</b> | <b>93.793.960.789</b> |
| Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên                | 5.495.188.597         | 15.968.769.849        |
| Cổ tức phải trả                                              | 534.341.975           | 467.844.825           |
| Phải trả từ mua lại cổ phiếu                                 | -                     | 76.101.743.649        |
| Khác                                                         | 7.153.509.146         | 988.497.346           |
| Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 132.998.400           | 267.105.120           |
| <b>Dài hạn</b>                                               | -                     | <b>2.039.203.038</b>  |
| Ký quỹ, ký cược                                              | -                     | 2.039.203.038         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                             | <b>13.316.038.118</b> | <b>95.833.163.827</b> |

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                               | VND                    |                       |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                               | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>214.059.538.033</b> | <b>85.109.244.449</b> |
| Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn               | 136.797.490.615        | -                     |
| Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng | 77.262.047.418         | 85.109.244.449        |
| <b>Dài hạn</b>                                | <b>2.543.770.801</b>   | <b>3.535.757.726</b>  |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                    | 2.543.770.801          | 3.535.757.726         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>216.603.308.834</b> | <b>88.645.002.175</b> |

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|                                           | VND             |                  |
|-------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                           | Số cuối năm     | Số đầu năm       |
| Số đầu năm                                | 87.829.498.226  | 66.370.965.663   |
| Trích lập trong năm (Thuyết minh số 26.1) | -               | 51.450.950.058   |
| Sử dụng quỹ                               | (7.187.521.905) | (29.992.417.495) |
| Số cuối năm                               | 80.641.976.321  | 87.829.498.226   |



# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

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

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                    | Vốn cổ phần     | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ      | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích của cổ<br>đồng không<br>kiểm soát | Tổng cộng         |
|------------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
|                                    |                 |                         |                   |                          |                                      |                                           | VND               |
| <b>Năm trước</b>                   |                 |                         |                   |                          |                                      |                                           |                   |
| Số đầu 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 |
| Lợi nhuận thuần trong năm          | -               | -                       | -                 | -                        | 334.374.615.618                      | 179.662.405                               | 334.554.278.023   |
| Trích quỹ đầu tư phát triển        | -               | -                       | -                 | 668.862.350.751          | (668.862.350.751)                    | -                                         | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi | -               | -                       | -                 | -                        | -                                    | -                                         | -                 |
| (Thuyết minh số 25)                | -               | -                       | -                 | -                        | (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 |
| <b>Năm nay</b>                     |                 |                         |                   |                          |                                      |                                           |                   |
| Số đầu 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 |
| Lợi nhuận thuần trong năm          | -               | -                       | -                 | -                        | 24.007.379.559                       | 103.448.649                               | 24.110.828.208    |
| Tăng do đầu tư công ty con         | -               | -                       | -                 | -                        | -                                    | 510.000.000                               | 510.000.000       |
| Cổ phiếu quỹ                       | -               | -                       | (101.870.098.435) | -                        | -                                    | -                                         | (101.870.098.435) |
| Cổ tức công bố                     | -               | -                       | -                 | -                        | (73.859.473.000)                     | -                                         | (73.859.473.000)  |
| Số cuối năm                        | 792.550.000.000 | 3.038.990.175.385       | (621.396.381.083) | 4.667.193.310.873        | 315.375.435.690                      | 54.848.191.949                            | 8.247.560.732.814 |

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                                  | Năm nay         | VND<br>Năm trước |
|----------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b>        |                 |                  |
| Số đầu năm và số cuối năm        | 792.550.000.000 | 792.550.000.000  |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> |                 |                  |
| Cổ tức công bố                   | 73.859.473.000  | 228.877.719.000  |

**26.3 Cổ phiếu**

|                                                       | Số lượng cổ phần |            |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
|                                                       | 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 |
| Cổ phiếu phổ thông                                    | 79.255.000       | 79.255.000 |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                                 | 5.395.527        | 3.922.427  |
| Cổ phiếu phổ thông                                    | 5.395.527        | 3.922.427  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 73.859.473       | 75.332.573 |
| Cổ phiếu phổ thông                                    | 73.859.473       | 75.332.573 |

**26.4 Cổ tức**

|                                | Năm nay        | VND<br>Năm trước |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Cổ tức đã trả trong năm        |                |                  |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông |                |                  |
| Cổ tức trả bằng tiền           | 73.792.975.850 | 229.107.038.550  |



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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.5 Lãi trên cổ phiếu**

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

|                                                               |                | VND             |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
|                                                               | Năm nay        | Năm trước       |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ                        | 24.007.379.559 | 334.374.615.618 |
| Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)                            | -              | 16.718.730.781  |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 24.007.379.559 | 317.655.884.837 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)     | 74.221.289     | 76.291.258      |
| Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)       | 323            | 4.164           |

(\*) 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.

**27. DOANH THU**

**27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                           |                          | VND                       |
|-------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                           | Năm nay                  | Năm trước                 |
| <b>Tổng doanh thu</b>                     | <b>9.077.915.407.373</b> | <b>14.589.198.781.083</b> |
| Trong đó:                                 |                          |                           |
| Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)       | 9.053.518.565.534        | 14.564.921.164.687        |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư | 8.636.086.066            | 8.340.266.212             |
| Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng   | 1.383.753.876            | 5.080.823.041             |
| Doanh thu khác                            | 14.377.001.897           | 10.856.527.143            |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>       | <b>-</b>                 | <b>(31.112.346.115)</b>   |
| Giảm giá hàng bán                         | -                        | (31.112.346.115)          |
| <b>Doanh thu thuần</b>                    | <b>9.077.915.407.373</b> | <b>14.558.086.434.968</b> |
| Trong đó:                                 |                          |                           |
| Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)       | 9.053.518.565.534        | 14.533.808.818.572        |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư | 8.636.086.066            | 8.340.266.212             |
| Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng   | 1.383.753.876            | 5.080.823.041             |
| Doanh thu khác                            | 14.377.001.897           | 10.856.527.143            |

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

**27. DOANH THU (tiếp theo)**

**27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

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

|                                                                                                          | Năm nay                  | VND<br>Năm trước          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đang thực hiện                                             | 8.346.223.397.273        | 14.052.907.179.265        |
| Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành                                              | 707.295.168.261          | 480.901.639.307           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                         | <b>9.053.518.565.534</b> | <b>14.533.808.818.572</b> |
| Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất | 58.092.544.558.882       | 60.410.219.080.290        |

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | Năm nay                | VND<br>Năm trước       |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng, trái phiếu | 153.277.574.459        | 227.282.210.281        |
| Lãi chậm trả, cho vay              | 73.416.222.465         | (8.371.982.965)        |
| Lãi từ đầu tư khác                 | 43.340.155.546         | -                      |
| Cổ tức được chia                   | 6.804.000.000          | 9.072.000.000          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá              | 223.309.267            | 234.077.936            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>277.061.261.737</b> | <b>228.216.305.252</b> |

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

|                                                | Năm nay                  | VND<br>Năm trước          |
|------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Giá vốn hoạt động xây dựng                     | 8.791.964.648.071        | 13.689.912.459.801        |
| Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư | 4.731.385.731            | 5.637.016.516             |
| Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng             | 1.182.974.542            | 2.360.003.103             |
| Giá vốn khác                                   | 4.838.833.491            | 3.769.942.136             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>8.802.717.841.835</b> | <b>13.701.679.421.556</b> |

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                               | Năm nay               | VND<br>Năm trước   |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Lỗ từ đầu tư                  | 11.241.712.675        | 203.060.816        |
| Chi phí lãi vay               | 1.110.696.092         | -                  |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 575.704.311           | 259.533.939        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>12.928.113.078</b> | <b>462.594.755</b> |



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

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | VND                    |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | Năm nay                | Năm trước              |
| Chi phí nhân viên         | 240.143.418.140        | 259.952.985.817        |
| Chi phí dự phòng          | 166.828.213.175        | 277.171.768.935        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 67.928.213.100         | 43.443.497.111         |
| Khấu hao và hao mòn       | 26.158.416.389         | 35.089.822.983         |
| Khác                      | 15.239.775.140         | 40.202.028.621         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>516.298.035.944</b> | <b>655.860.103.467</b> |

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                                          | VND                     |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                          | Năm nay                 | Năm trước               |
| <b>Thu nhập khác</b>                                     | <b>57.633.325.799</b>   | <b>39.342.162.410</b>   |
| Hoàn nhập các chi phí xây dựng công trình đã trích trước | 28.091.422.921          | 9.219.293.348           |
| Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình                    | 25.762.123.878          | 13.043.451.634          |
| Lãi thuần do thanh lý tài sản cố định                    | 1.555.489.998           | 3.111.959.650           |
| Khác                                                     | 2.224.289.002           | 13.967.457.778          |
| <b>Chi phí khác</b>                                      | <b>(12.197.014.453)</b> | <b>(12.681.817.591)</b> |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>                                    | <b>45.436.311.346</b>   | <b>26.660.344.819</b>   |

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                   | VND                      |                           |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                   | Năm nay                  | Năm trước                 |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài        | 5.103.896.289.775        | 8.337.793.572.465         |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 3.010.270.696.022        | 4.238.389.410.025         |
| Chi phí nhân viên                 | 842.940.164.875          | 909.712.787.896           |
| Chi phí công cụ, dụng cụ          | 163.902.099.397          | 166.562.940.626           |
| Khấu hao và hao mòn               |                          |                           |
| (Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15) | 104.510.748.981          | 107.825.436.581           |
| Chi phí dự phòng                  | 292.726.370.736          | 308.103.826.788           |
| Khác                              | 45.263.474.739           | 188.354.245.950           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>9.563.509.844.525</b> | <b>14.256.742.220.331</b> |

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

### 33. 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.

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN

|                                                                | Năm nay               | VND<br>Năm trước      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                    | 43.208.297.136        | 166.415.557.102       |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 184.144.637           | 1.976.481.385         |
|                                                                | 43.392.441.773        | 168.392.038.487       |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                                    | (29.349.322.314)      | (74.990.071.547)      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                               | <b>14.043.119.459</b> | <b>93.401.966.940</b> |

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:

|                                                                     | Năm nay               | VND<br>Năm trước       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                            | <b>38.153.947.667</b> | <b>427.956.244.963</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn | 7.630.789.533         | 85.591.248.992         |
| <i>Các khoản điều chỉnh</i>                                         |                       |                        |
| Lỗi từ công ty liên kết                                             | 6.063.008.386         | 5.825.778.539          |
| Chi phí không được trừ                                              | 599.696.739           | 1.752.629.917          |
| Thu nhập từ cổ tức                                                  | (1.397.373.000)       | (1.814.400.000)        |
| Lỗi chưa thực hiện                                                  | 962.853.164           | 70.228.107             |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước              | 184.144.637           | 1.976.481.385          |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                            | <b>14.043.119.459</b> | <b>93.401.966.940</b>  |

#### 33.2 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 tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

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

### 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết bên liên quan của Công ty như sau

#### Bên liên quan

Kustocem PTE. Ltd.  
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công  
THESTH PTE. Ltd.  
Preston Pacific Limited  
VOF Investment Limited  
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC  
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng  
Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecons

#### Mối quan hệ

Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Nhóm cổ đông lớn  
Nhóm cổ đông lớn  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết

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   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|
| Ông Trịnh Ngọc Hiền                                                                         | Thành viên HĐQT               | Chi phí dịch vụ tư vấn       | 2.310.000.000 | -           |
| Kusto Group Pte. Ltd.                                                                       | Cùng tập đoàn với cổ đông lớn | Doanh thu cho thuê văn phòng | 537.439.365   | 123.334.966 |
| 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  |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                                                     |                               |                              |               |             |
| Kusto Group Pte. Ltd.                                                                       | Cùng tập đoàn với cổ đông lớn | Cho thuê văn phòng           | -             | 134.106.720 |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                                                               |                               |                              |               |             |
| Thành viên Hội Đồng Quản trị, Ban Kiểm soát.                                                | Bên liên quan                 | Tạm ứng thù lao              | 720.000.000   | -           |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                                                               |                               |                              |               |             |
| Kusto Group Pte. Ltd.                                                                       | Cùng tập đoàn với cổ đông lớn | Ký quỹ                       | 132.998.400   | 267.105.120 |

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

**34. 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 kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc như sau:

|                                |                                                 | VND            |                |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tên                            | Chức vụ                                         | Thu nhập       |                |
|                                |                                                 | Năm nay        | Năm trước      |
| Ông Bolat Duisenov             | Chủ tịch HĐQT                                   | 200.625.000    | -              |
| Ông Tan Chin Tiong             | Thành viên HĐQT                                 | 267.500.000    | 70.000.000     |
| Ông Yerkin Tatishev            | Thành viên HĐQT                                 | 267.500.000    | 84.000.000     |
| Ông Tống Văn Nga               | Thành viên HĐQT                                 | -              | -              |
| Ông Herwig Guido H. Van Hove   | Thành viên HĐQT                                 | -              | -              |
| Ông Trịnh Ngọc Hiến            | Thành viên HĐQT đến ngày 24 tháng 11 năm 2021   | -              | -              |
| Bà Trịnh Quỳnh Giao            | Thành viên HĐQT đến ngày 6 tháng 12 năm 2021    | -              | -              |
| Ông Nguyễn Bá Dương            | Chủ tịch HĐQT đến ngày 2 tháng 10 năm 2020      | -              | 6.943.349.361  |
| Ông Nguyễn Quốc Hiệp           | Thành viên HĐQT đến ngày 12 tháng 10 năm 2020   | -              | 111.000.000    |
| Ông Talgat Turumbayev          | Thành viên HĐQT                                 | -              | 75.000.000     |
| Ông Trần Quyết Thắng           | Thành viên HĐQT đến ngày 20 tháng 6 năm 2020    | -              | 100.000.000    |
| Ông Christopher Senekki        | Phó Tổng Giám đốc                               | 4.734.955.326  | -              |
| Ông Phạm Quân Lực              | Phó Tổng Giám đốc                               | 3.306.580.240  | 2.653.198.845  |
| Ông Nguyễn Ngọc Lân            | Phó Tổng Giám đốc                               | 2.730.114.077  | -              |
| Bà Phạm Thị Bích Ngọc          | Phó Tổng Giám đốc                               | 1.949.169.068  | -              |
| Ông Võ Hoàng Lâm               | Phó Tổng Giám đốc                               | 5.159.879.940  | -              |
| Ông Trần Trí Gia Nguyễn        | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 11 năm 2021 | 6.475.131.920  | 1.477.489.813  |
| Ông Phan Hữu Duy Quốc          | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 4 tháng 1 năm 2022   | 6.122.147.400  | -              |
| Ông Nguyễn Sỹ Công             | Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 8 năm 2020       | -              | 4.198.759.423  |
| Ông Võ Thanh Liêm              | Quyền Tổng Giám Đốc đến ngày 5 tháng 3 năm 2021 | -              | 4.299.376.919  |
| Ông Từ Đại Phúc                | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 10 năm 2020 | -              | 3.041.662.808  |
| Ông Trần Quang Quân            | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 5 tháng 8 năm 2020   | -              | 3.120.111.646  |
| Ông Trần Văn Chính             | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 30 tháng 9 năm 2020  | -              | 1.968.562.500  |
| Ông Trần Văn Thức              | Trưởng BKS                                      | -              | -              |
| Ông Luis Fernando Garcia Agraz | Trưởng BKS đến ngày 26 tháng 4 năm 2021         | 200.625.000    | 66.000.000     |
| Ông Đặng Hoài Nam              | Thành viên BKS                                  | 1.949.314.451  | 1.605.511.605  |
| Ông Nguyễn Minh Nhựt           | Thành viên BKS                                  | 200.625.000    | 66.000.000     |
| TỔNG CỘNG                      |                                                 | 34.284.167.422 | 29.880.022.920 |

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

### 35. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Cotecccons 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        | 8.167.168.515        | 9.447.132.780         |
| Từ 1 đến 5 năm   | 223.608.000          | 8.390.776.515         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>8.390.776.515</b> | <b>17.837.909.295</b> |

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

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 Công ty.

  
 Trần Thị Thanh Vân  
 Người lập

  
 Cao Thị Mai Lê  
 Kế toán trưởng

  
  
 Phạm Quân Lực  
 Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022