



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

Quý 3/2021

Tháng 10/2021



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 09 năm 2021

Ả
NH
S F
Y
TR
ANH

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 09 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2021	31/12/2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.221.247.375.591	8.066.256.905.170
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	569.788.828.100	671.556.678.015
111	1. Tiền		373.941.841.799	204.953.495.915
112	2. Các khoản tương đương tiền		195.846.986.301	466.603.182.100
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		470.000.000.000	433.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	470.000.000.000	433.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.861.952.330.065	5.742.881.085.861
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	4.993.582.000.157	6.074.697.137.790
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	49.014.272.236	58.705.324.020
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	250.535.605.617	
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	69.010.444.343	54.526.588.746
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(500.189.992.288)	(445.047.964.695)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.064.920.100.654	957.043.037.982
141	1. Hàng tồn kho		1.083.416.466.491	987.975.095.835
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(18.496.365.837)	(30.932.057.853)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		254.586.116.772	261.776.103.312
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	3.422.934.955	6.387.670.315
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		251.163.181.817	255.388.432.997
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.231.312.468.041	3.334.616.310.294
220	I. Tài sản cố định		438.122.762.337	503.623.521.604
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	348.747.561.665	421.454.250.591
222	Nguyên giá		758.892.670.013	796.485.709.331
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(410.145.108.348)	(375.031.458.740)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	89.375.200.672	82.169.271.013
228	Nguyên giá		103.284.539.740	102.642.434.745
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.909.339.068)	(20.473.163.732)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	54.597.284.705	60.966.121.342
231	1. Nguyên giá		85.960.894.308	90.854.986.389
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(31.363.609.603)	(29.888.865.047)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.478.405.289	811.742.550
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.478.405.289	811.742.550
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.607.077.507.872	2.629.133.309.358
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác	13.3	57.960.000.000	57.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(138.830.852.128)	(116.775.050.642)
260	V. Tài sản dài hạn khác		130.036.507.838	140.081.615.440
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	34.936.801.137	68.323.807.566
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	95.099.706.701	71.757.807.874
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.452.559.843.632	11.400.873.215.464

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2021	31/12/2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.612.696.689.316	4.393.801.208.542
310	I. Nợ ngắn hạn		3.555.736.503.798	4.388.712.997.778
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	1.950.809.675.834	2.741.783.595.974
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	419.285.675.455	282.779.914.393
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	15.375.393.104	37.334.899.706
314	4. Phải trả người lao động		10.206.935	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	911.123.411.101	1.058.915.849.498
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	63.687.883.747	39.347.881.970
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	78.910.633.919	91.350.584.224
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	43.485.846.013	61.564.265.454
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	73.047.777.690	75.636.006.559
330	II. Nợ dài hạn		56.960.185.518	5.088.210.764
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	1.875.173.537	2.039.203.038
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	19	55.085.011.981	3.049.007.726
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.839.863.154.316	7.007.072.006.922
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	6.839.863.154.316	7.007.072.006.922
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		3.454.338.701.543	3.454.338.701.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		175.380.658.471	240.719.412.642
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		166.859.939.642	119.778.296.466
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		8.520.718.829	120.941.116.176
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.452.559.843.832	11.400.873.215.464

Tô Thanh Sử
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	796.897.999.690	1.817.383.242.250	4.297.558.655.276	7.316.836.373.582
02	2. Giảm trừ doanh thu	22.1		(31.112.346.115)		(31.112.346.115)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	796.897.999.690	1.786.270.896.135	4.297.558.655.276	7.285.724.027.467
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(750.662.430.059)	(1.686.012.114.879)	(4.077.598.824.652)	(6.860.297.065.302)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.235.569.631	100.258.781.256	219.959.830.624	425.426.962.165
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	36.296.793.615	8.446.267.168	51.629.929.479	52.976.858.510
22	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(9.689.513.840)	(6.488.485.535)	(22.855.745.550) (776.870.047)	(21.283.785.981)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(81.465.545.268)	(79.207.439.659)	(253.368.310.923)	(213.643.910.747)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(8.622.695.862)	23.009.123.230	(4.634.296.370)	243.476.123.947
31	10. Thu nhập khác	26	324.146.342	4.165.955.970	21.945.740.983	20.886.146.956
32	11. Chi phí khác	26	(3.618.664.803)	(200.000.999)	(5.240.518.222)	(1.839.102.862)
40	12. Lợi nhuận khác	26	(3.294.518.461)	3.965.954.971	16.705.222.761	19.047.044.094
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(11.917.214.323)	26.975.078.201	12.070.926.391	262.523.168.041
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(6.477.741.866)	(8.214.168.612)	(26.892.106.389)	(71.335.871.887)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	8.683.170.816	1.297.697.107	23.341.898.827	18.177.269.650
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(9.711.785.373)	20.058.606.696	8.520.718.829	209.364.565.804

Tô Thanh Sử
Người lập
Ngày 29 tháng 10 năm 2021

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.070.926.391	262.523.168.041
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	62.653.409.965	64.918.372.247
03	Các khoản dự phòng		100.926.739.239	38.434.363.855
04	Chi phí lãi vay		776.870.047	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(51.446.855.680)	(55.825.181.797)
06	(Lãi)/lỗ từ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(23.074.017)	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		124.958.015.945	310.050.722.346
09	Giảm các khoản phải thu		1.109.889.102.566	1.398.844.144.465
10	Tăng/(giảm) hàng tồn kho		(95.441.370.656)	247.611.329.444
11	Giảm các khoản phải trả		(792.388.110.528)	(2.285.582.604.394)
12	Giảm chi phí trả trước		36.351.741.789	21.914.500.344
13	Lãi vay đã trả		(776.870.047)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(43.240.153.040)	(56.646.078.672)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.795.246.231)	(30.334.391.403)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		334.557.109.798	(394.142.377.870)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(14.435.922.005)	(3.480.291.139)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	3.207.868.742
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(855.198.766.667)	(1.278.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		567.663.161.050	1.393.500.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		43.615.152.551	89.105.474.754
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(258.356.375.071)	204.333.052.357
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		(177.971.842.084)	-
33	Tiền vay ngắn hạn nhận được		338.710.637.510	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(338.710.637.510)	-
36	Cổ tức đã trả	21.4	-	(229.054.028.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(177.971.842.084)	(229.054.028.550)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(101.771.107.357)	(418.863.354.063)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		671.556.678.015	666.404.061.868
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.257.442	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	569.788.828.100	247.540.707.805


Tô Thanh Sử
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 10 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 là 1.011 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 983 người).

Cơ cấu tổ chức

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

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

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 4103005020 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành 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 30 tháng 09 năm 2021, 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 30 tháng 09 năm 2021, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Covestcons. Công ty có hai công ty con gián tiếp là Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168 ("Phú Nhuận 168") và Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact").

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

Phú Nhuận 168 có trụ sở đăng ký tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính 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 30 tháng 09 năm 2021, Công ty nắm giữ 69,98% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Phú Nhuận 168.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty nắm giữ 89,80% vốn chủ sở hữu tại FutureImpact

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021 đề ngày 29 tháng 10 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

- 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 hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 riêng.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

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 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 - 8 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong 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 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong 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 trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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



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

3.11 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 khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của chín 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 riêng.

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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 riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- ▶ *Quỹ đầu tư phát triển*
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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 riêng 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.

3.19 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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;
- ▶ 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 Công ty có khả năng kiểm soát thời

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ 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;
- ▶ 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Các bên liên quan

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



4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Tiền gửi ngân hàng	373.941.841.799	128.851.752.266
Tiền đang chuyển	-	76.101.743.649
Các khoản tương đương tiền (*)	195.846.986.301	466.603.182.100
TỔNG CỘNG	569.788.828.100	671.556.678.015

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi là 3,2%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	470.000.000.000	433.000.000.000
TỔNG CỘNG	470.000.000.000	433.000.000.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, và hưởng lãi suất tiền gửi từ 4,3% - 8,0%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	712.425.533.277	933.514.005.301
Các khách hàng khác	4.281.156.466.880	5.141.183.132.489
TỔNG CỘNG	4.993.582.000.157	6.074.697.137.790
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(474.152.029.594)	(419.010.002.001)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.519.429.970.563	5.655.687.135.789

Trong đó:

<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	66.803.178.968	8.670.322.140
--	----------------	---------------

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Số đầu kỳ	419.010.002.001	188.469.800.125
Cộng: Trích lập dự phòng trong kỳ	55.142.027.593	4.473.273.121
Số cuối kỳ	474.152.029.594	192.943.073.246

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
CN tại TP HCM Cty TNHH hệ thống thông tin FPT (TP Hà Nội)	7.133.655.000	-
Các nhà cung cấp khác	<u>41.880.617.236</u>	<u>58.705.324.020</u>
TỔNG CỘNG	<u>49.014.272.236</u>	<u>58.705.324.020</u>

6.3 Phải thu về cho vay

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Ngắn hạn	250.535.605.617	-
Trái phiếu có cam kết mua lại từ các ngân hàng thương mại		
- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova	154.859.166.667	-
- Công ty CP Vinpearl	95.676.438.950	-
TỔNG CỘNG	250.535.605.617	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Lãi phải thu	51.574.787.211	43.743.084.082
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	9.774.549.525	4.785.284.489
Ký quỹ, ký cược	5.159.926.119	4.153.986.152
Khác	<u>2.501.181.488</u>	<u>1.844.234.023</u>
TỔNG CỘNG	69.010.444.343	54.526.588.746
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(26.037.962.694)</u>	<u>(26.037.962.694)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>42.972.481.649</u>	<u>28.488.626.052</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	30/09/2021		31/12/2020	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	1.083.416.466.491	(18.496.365.837)	987.975.095.835	(30.932.057.853)
TỔNG CỘNG	1.083.416.466.491	(18.496.365.837)	987.975.095.835	(30.932.057.853)

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

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Công cụ dụng cụ	170.055.970	-
Dự án ECOPARK-CT21-22	127.506.654.902	-
Dự án CR8	120.833.179.106	66.782.240.012
Các công trình khác	834.906.576.513	921.192.855.823
TỔNG CỘNG	1.083.416.466.491	987.975.095.835

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Số đầu kỳ	(30.932.057.853)	-
Phát sinh trong kỳ	12.435.692.016	-
Số cuối kỳ	<u>(18.496.365.837)</u>	<u>-</u>

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Ngắn hạn	3.422.934.955	6.387.670.315
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	3.422.934.955	6.387.670.315
Dài hạn	34.936.801.137	68.323.807.566
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	7.870.811.923	40.470.956.340
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	27.065.989.214	27.852.851.226
TỔNG CỘNG	38.359.736.092	74.711.477.881

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

B09-DN

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quân lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	185.965.595.586	537.500.043.548	40.677.948.300	32.342.121.897	796.485.709.331
Mua mới	-	-	-	1.536.631.364	1.536.631.364
Phân loại lại	4.894.092.081	(140.364.635)	-	140.364.635	4.894.092.081
Xóa sổ trong kỳ	(1.401.903.600)	-	-	(5.105.421.990)	(6.507.325.590)
Thanh lý trong kỳ	-	(37.516.437.173)	-	-	(37.516.437.173)
Số cuối kỳ	189.457.784.067	499.843.241.740	40.677.948.300	28.913.695.906	758.892.670.013
Trong đó:					
Đã khấu hao lũy kế	21.382.736.763	20.854.154.662	22.002.645.818	14.773.278.233	79.012.815.476
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu kỳ	(78.756.511.159)	(241.632.480.207)	(29.336.924.451)	(25.305.542.923)	(375.031.458.740)
Khấu hao trong kỳ	(8.389.698.622)	(42.451.324.107)	(2.425.336.710)	(3.465.215.131)	(56.731.574.570)
Phân loại lại	(1.015.418.718)	140.364.635	-	(140.364.635)	(1.015.418.718)
Xóa sổ trong kỳ	1.401.903.600	-	-	5.105.421.990	6.507.325.590
Thanh lý trong kỳ	-	16.126.018.090	-	-	16.126.018.090
Số cuối kỳ	(86.759.724.899)	(267.817.421.589)	(31.762.261.161)	(23.805.700.699)	(410.145.108.348)
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	107.209.084.427	295.867.563.341	11.341.023.849	7.036.578.974	421.454.250.591
Số cuối kỳ	102.698.059.168	232.025.820.151	8.915.687.139	5.107.995.207	348.747.561.665



11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	81.539.243.238	21.103.191.507	102.642.434.745
Mua mới	-	10.637.601.780	10.637.601.780
Xóa sổ	-	(9.995.496.785)	(9.995.496.785)
Số cuối kỳ	<u>81.539.243.238</u>	<u>21.745.296.502</u>	<u>103.284.539.740</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	2.143.334.042	2.143.334.042
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu kỳ	(4.510.779.579)	(15.962.384.153)	(20.473.163.732)
Hao mòn trong kỳ	(258.144.147)	(3.173.527.974)	(3.431.672.121)
Xóa sổ	-	9.995.496.785	9.995.496.785
Số cuối kỳ	<u>(4.768.923.726)</u>	<u>(9.140.415.342)</u>	<u>(13.909.339.068)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	<u>77.028.463.659</u>	<u>5.140.807.354</u>	<u>82.169.271.013</u>
Số cuối kỳ	<u>76.770.319.512</u>	<u>12.604.881.160</u>	<u>89.375.200.672</u>

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	72.234.622.480	18.620.363.909	90.854.986.389
Chuyển sang TSCĐ trong kỳ	(4.894.092.081)	-	(4.894.092.081)
Số cuối kỳ	<u>67.340.530.399</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>85.960.894.308</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu kỳ	(24.573.785.551)	(5.315.079.496)	(29.888.865.047)
Khấu hao trong kỳ	(1.931.552.345)	(558.610.929)	(2.490.163.274)
Chuyển sang TSCĐ trong kỳ	1.015.418.718	-	1.015.418.718
Số cuối kỳ	<u>(25.489.919.178)</u>	<u>(5.873.690.425)</u>	<u>31.363.609.603</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	<u>47.660.836.929</u>	<u>13.305.284.413</u>	<u>60.966.121.342</u>
Số cuối kỳ	<u>41.850.611.221</u>	<u>12.746.673.484</u>	<u>54.597.284.705</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên giá trị trường và tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

B09-DN

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2021		31/12/2020		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	2.510.348.360.000	-	2.510.348.360.000	-	
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	177.600.000.000	(138.830.852.128)	177.600.000.000	(116.775.050.642)	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	57.960.000.000	-	57.960.000.000	-	
GIÁ TRỊ THUẬN	2.745.908.360.000	(138.830.852.128)	2.745.908.360.000	(116.775.050.642)	

13.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2021		31/12/2020	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH Covestcons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản	100	1.872.000.000.000	100	1.872.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
TỔNG CỘNG				2.510.348.360.000		2.510.348.360.000

1-TR
 HÃ
 DU
 CC
 123

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

B09-DN

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	30/09/2021		31/12/2020	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000 (120.830.852.128)	42,36	159.600.000.000 (98.775.050.642)
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36,00	18.000.000.000 (18.000.000.000)	36,00	18.000.000.000 (18.000.000.000)
TỔNG CỘNG		177.600.000.000 (138.830.852.128)		177.600.000.000 (116.775.050.642)

13.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	30/09/2021		31/12/2020	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	14,30	57.960.000.000	14,30	57.960.000.000

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2021	31/12/2020
		VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	265.822.934.287	225.633.180.567
Công ty TNHH đầu tư xây dựng Unicons	311.543.009.835	409.460.504.704
Các khách hàng khác	1.373.443.731.712	2.106.689.910.703
TỔNG CỘNG	<u>1.950.809.675.834</u>	<u>2.741.783.595.974</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i> Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>311.543.009.835</i>	<i>409.460.504.704</i>

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2021	31/12/2020
		VND
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Lê Phong	107.600.082.960	39.761.805.781
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn ECOPARK	68.118.776.516	-
Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng	44.028.915.555	46.528.101.913
Các khách hàng khác	199.537.900.424	196.490.006.699
TỔNG CỘNG	<u>419.285.675.455</u>	<u>282.779.914.393</u>

MINH * P *

M.S.D.N
Q.BINH

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Số đã cân trừ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.010.902.237	26.892.106.389		(43.240.153.040)	12.662.855.586
Thuế thu nhập cá nhân	8.323.997.469	49.029.585.988	(7.825.398.877)	(46.815.647.062)	2.712.537.518
Thuế GTGT	-	429.224.462.811	(396.274.142.325)	(32.950.320.486)	-
Thuế Xuất nhập khẩu	-	2.223.832.146	-	(2.223.832.146)	-
Khác	-	4.000.000	-	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	37.334.899.706	507.373.987.334	(404.099.541.202)	(125.233.952.734)	15.375.393.104

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2021	31/12/2020
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	816.801.450.087	1.056.255.960.198
Trích trước chi phí lương thưởng	93.941.481.015	-
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	1.800.000.000
Khác	380.479.999	859.889.300
TỔNG CỘNG	911.123.411.101	1.058.915.849.498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	62.853.416.919	38.534.455.904
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	834.466.828	813.426.066
TỔNG CỘNG	<u>63.687.883.747</u>	<u>39.347.881.970</u>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Ngắn hạn	78.910.633.919	91.350.584.224
Phải trả từ mua lại cổ phiếu	-	76.101.743.649
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	4.391.360.391	13.525.393.284
Cổ tức phải trả	73.097.498.675	467.844.825
Khác	1.421.774.853	1.255.602.466
Dài hạn	1.875.173.537	2.039.203.038
Nhận ký quỹ, ký cược	1.875.173.537	2.039.203.038
TỔNG CỘNG	<u>80.785.807.456</u>	<u>93.389.787.262</u>
Trong đó:		
Nhận ký quỹ, ký cược Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>132.998.400</u>	<u>267.105.120</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Dự phòng phải trả đối với hợp đồng có rủi ro lớn	52.246.641.347	-
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	43.485.846.013	61.564.265.454
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.838.370.634	3.049.007.726
TỔNG CỘNG	<u>98.570.857.994</u>	<u>64.613.273.180</u>

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	30/09/2021	31/12/2020
Số đầu kỳ	75.636.006.559	63.372.625.981
Trích lập trong kỳ (Thuyết minh số 21.1)	-	41.450.950.058
Hoàn quỹ	118.728.000	-
Sử dụng quỹ	(2.706.956.869)	(29.187.569.480)
Số cuối kỳ	<u>73.047.777.690</u>	<u>75.636.006.559</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020						
Vào ngày 31/12/2019	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(443.424.538.999)	3.165.476.350.792	678.969.316.275	7.232.561.303.453
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	209.364.565.804	209.364.565.804
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	288.862.350.751	(288.862.350.751)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(41.450.950.058)	(41.450.950.058)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(228.877.719.000)	(228.877.719.000)
Vào ngày 30/09/2020	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(443.424.538.999)	3.454.338.701.543	329.388.834.612	7.171.843.172.541
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021						
Vào ngày 31/12/2020	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(519.526.282.648)	3.454.338.701.543	240.719.412.642	7.007.072.006.922
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	8.520.718.829	8.520.718.829
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(101.870.098.435)	-	-	(101.870.098.435)
Cổ tức công bố	-	-	(621.396.381.083)	-	(73.859.473.000)	(73.859.473.000)
Vào ngày 30/09/2021	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(621.396.381.083)	3.454.338.701.543	175.380.658.471	6.839.863.154.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	792.550.000.000	792.550.000.000
Tăng vốn	-	-
Số cuối năm	<u>792.550.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Cổ tức công bố	73.859.473.000	228.877.719.000

21.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	30/09/2021	31/12/2020
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	79.255.000	79.255.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.255.000	79.255.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	5.395.527	3.922.427
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.395.527	3.922.427
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.859.473	75.332.573
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	73.859.473	75.332.573

21.4 Cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Cổ tức đã trả trong kỳ		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền	-	229.054.028.550



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Tổng doanh thu	796.897.999.690	1.817.383.242.250	4.297.558.655.276	7.316.836.373.582
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu từ hoạt động xây dựng</i>	771.248.564.694	1.810.297.598.725	4.240.100.460.291	7.290.342.313.848
<i>Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng</i>	2.916.091.773	4.706.924.075	13.351.890.667	12.806.017.440
<i>Doanh thu từ bất động sản đầu tư</i>	3.207.382.993	1.992.487.205	10.232.342.120	10.071.809.985
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	6.000.000.000	-	18.000.000.000	-
<i>Doanh thu khác</i>	13.525.960.230	386.232.245	15.873.962.198	3.616.232.309
Khoản giảm trừ doanh thu	-	(31.112.346.115)	-	(31.112.346.115)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	<i>(31.112.346.115)</i>	-	<i>(31.112.346.115)</i>
DOANH THU THUẦN	796.897.999.690	1.786.270.896.135	4.297.558.655.276	7.285.724.027.467

22.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.907.505.275	18.720.908.067	26.062.817.340	63.251.499.409
Lãi từ tiền chậm trả công trình xây dựng	25.384.038.340	(10.274.640.899)	25.384.038.340	(10.274.640.899)
Lãi từ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.250.000	-	183.073.799	-
TỔNG CỘNG	36.296.793.615	8.446.267.168	51.629.929.479	52.976.858.510

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Giá vốn hoạt động xây dựng	740.177.632.988	1.679.100.241.082	4.038.816.011.564	6.839.719.920.747
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	2.827.292.448	4.471.577.871	13.194.575.694	12.254.988.936
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	1.657.504.623	2.440.295.926	6.373.942.743	7.388.478.251
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	6.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Khác	-	-	1.214.294.651	933.677.368
TỔNG CỘNG	750.662.430.059	1.686.012.114.879	4.077.598.824.652	6.860.297.065.302

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	9.666.439.823	6.488.485.535	22.055.801.486	21.281.126.424
Lãi vay	-	-	776.870.047	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá	23.074.017	-	23.074.017	2.659.557
TỔNG CỘNG	9.689.513.840	6.488.485.535	22.855.745.550	21.283.785.981

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Chi phí nhân viên	29.270.548.972	58.902.604.317	145.172.500.645	147.331.629.606
Khấu hao và hao mòn	6.293.545.440	6.330.004.560	17.459.277.570	19.242.524.739
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	5.750.757.359	7.527.378.510	28.591.002.305	22.092.648.905
Chi phí dự phòng	38.852.948.871	2.614.927.226	55.142.027.593	4.473.273.121
Khác	1.297.744.626	3.832.525.046	7.003.502.810	20.503.834.376
TỔNG CỘNG	81.465.545.268	79.207.439.659	253.368.310.923	213.643.910.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Thu nhập khác	324.146.342	4.165.955.970	21.945.740.983	20.886.146.956
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	-	1.583.305.495	18.273.723.845	7.919.528.864
Hoàn nhập các chi phí đã trích trước	-	298.143.650	1.284.814.040	4.686.720.708
Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	-	33.777.832	-	2.848.323.287
Khác	324.146.342	2.250.728.993	2.387.203.098	5.431.574.097
Chi phí khác	(3.618.664.803)	(200.000.999)	(5.240.518.222)	(1.839.102.862)
LỢI NHUẬN KHÁC	(3.294.518.461)	3.965.954.971	16.705.222.761	19.047.044.094

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.477.741.866	7.141.980.718	26.793.734.814	71.389.623.457
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	1.072.187.894	98.371.575	(53.751.570)
	6.477.741.866	8.214.168.612	26.892.106.389	71.335.871.887
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(8.683.170.816)	(1.297.697.107)	(23.341.898.827)	(18.177.269.650)
TỔNG CỘNG	(2.205.428.950)	6.916.471.505	3.550.207.562	53.158.602.237

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>(11.917.214.323)</u>	<u>26.975.078.201</u>	<u>12.070.926.391</u>	<u>262.523.168.041</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(2.383.442.865)	5.395.015.640	2.414.185.278	52.504.633.608
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Chi phí không được trừ	8.861.184.731	1.746.965.078	24.379.549.536	18.884.989.849
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa/thiếu trong những năm trước	-	1.072.187.894	98.371.575	(53.751.570)
Chi phí thuế TNDN	<u>6.477.741.866</u>	<u>8.214.168.612</u>	<u>26.892.106.389</u>	<u>71.335.871.887</u>

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty 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 kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>		VND
	<i>30/09/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020</i>	
Dự phòng tổn thất đầu tư	24.166.170.426	19.755.010.128	4.411.160.298	18.177.269.650	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	56.241.791.270	45.213.385.751	11.028.405.519	-	
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	10.449.328.270	-	10.449.328.270	-	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	3.699.273.167	6.186.411.571	(2.487.138.404)	-	
Dự phòng trợ cấp thôi việc	567.674.127	609.801.545	(42.127.418)	-	
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(24.530.559)	(6.801.121)	(17.729.438)	-	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	<u>95.099.706.701</u>	<u>71.757.807.874</u>			
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại.			<u>23.341.898.827</u>	<u>18.177.269.650</u>	

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2021	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2020	VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng Thuế thiết bị Doanh thu xây dựng Cho thuê văn phòng Cho thuê thiết bị Thanh lý CCDC Khác	541.172.768.746 1.079.362.134 1.006.790.713 3.047.386.672 12.018.265.439 34.452.016.069 507.584.363	747.663.675.044 1.007.115.051 -	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, tiện ích	18.000.000.000	-	
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	339.018.660	-	
Ông Trịnh Ngọc Hiến	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	2.310.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

29. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2021

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Chênh lệch	% giảm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.711.785.373)	20.058.606.696	(29.770.392.069)	(148,42%)

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2021 giảm 148,42% so với Quý 3 năm 2020 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Chênh lệch	% giảm
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm	46.235.569.631	100.258.781.256	(54.023.211.625)	(53,88%)

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 3 năm 2021 giảm 54 tỷ so với cùng kỳ năm 2020, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu mảng xây dựng của Công ty giảm mạnh 61,43%, kết quả của việc chịu ảnh hưởng của nền kinh tế khó khăn kéo dài từ năm 2020. Qua năm 2021, đặc biệt là Quý 3 năm 2021, diễn biến của dịch bệnh Covid càng trở nên phức tạp hơn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế nói chung và lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng nói riêng và trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

30. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

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

31. SỰ KIỆN 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 riêng của Công ty

Tô Thanh Sử
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021



