

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 42

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons ("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	bổ nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2020
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Talgat Turumbayev	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 2 tháng 10 năm 2020
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên	
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên	
Ông Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Quốc Hiệp	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 10 năm 2020
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Quyết Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 30 tháng 3 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 đầy đủ thông tin 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60813343/22321723

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề khác

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

Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 32 của báo cáo tài chính riêng này. Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh hồi tố và phân loại lại một số khoản mục nhằm phản ánh và trình bày hợp lý báo cáo tài chính riêng năm trước.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

VND

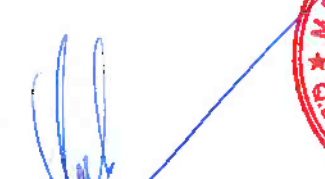
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại Thuyết minh số 32)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.066.256.905.170	10.194.861.890.259
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	671.556.678.015	666.404.061.868
111	1. Tiền		204.953.495.915	92.404.061.868
112	2. Các khoản tương đương tiền		466.603.182.100	574.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		433.000.000.000	1.064.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	433.000.000.000	1.064.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.742.881.085.861	7.098.578.536.800
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	6.074.697.137.790	6.993.860.753.306
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	58.705.324.020	212.476.325.103
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	54.526.588.746	106.749.221.210
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8	(445.047.964.695)	(214.507.762.819)
140	IV. Hàng tồn kho	9	957.043.037.982	1.187.898.968.197
141	1. Hàng tồn kho		987.975.095.835	1.187.898.968.197
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.932.057.853)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		261.776.103.312	177.480.323.394
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	6.387.670.315	3.456.235.463
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		255.388.432.997	174.024.087.931
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.334.616.310.294	3.401.927.413.483
220	I. Tài sản cố định		503.623.521.604	582.714.740.819
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	421.454.250.591	496.525.158.047
222	Nguyên giá		796.485.709.331	833.555.745.079
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(375.031.458.740)	(337.030.587.032)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	82.169.271.013	86.189.582.772
228	Nguyên giá		102.642.434.745	102.091.916.320
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.473.163.732)	(15.902.333.548)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	60.966.121.342	64.427.562.298
231	1. Nguyên giá		90.854.986.389	90.854.986.389
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(29.888.865.047)	(26.427.424.091)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		811.742.550	574.839.300
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		811.742.550	574.839.300
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.629.133.309.358	2.658.303.138.176
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	2.510.348.360.000	2.510.348.360.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	177.600.000.000	235.560.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác	14.3	57.960.000.000	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(116.775.050.642)	(87.605.221.824)
260	V. Tài sản dài hạn khác		140.081.615.440	95.907.132.890
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	68.323.807.568	94.651.883.634
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	71.757.807.874	1.255.249.256
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.400.873.215.464	13.596.789.303.742

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại Thuyết minh số 32)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.393.801.208.542	6.364.228.000.289
310	I. Nợ ngắn hạn		4.388.712.997.778	6.357.375.741.748
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	2.741.783.595.974	3.828.970.090.260
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	282.779.914.393	672.338.835.120
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	37.334.899.706	61.827.487.223
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.058.915.849.498	1.598.992.786.852
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	39.347.881.970	52.996.977.238
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	91.350.584.224	32.317.782.262
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	61.564.265.454	46.559.156.812
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	75.636.006.559	63.372.625.981
330	II. Nợ dài hạn		5.088.210.764	6.852.258.541
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	2.039.203.038	542.006.657
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	3.049.007.726	6.310.251.884
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.007.072.006.922	7.232.561.303.453
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	7.007.072.006.922	7.232.561.303.453
411	1. Vốn cổ phần		792.550.000.000	792.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		792.550.000.000	792.550.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.038.990.175.385	3.038.990.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(519.526.282.648)	(443.424.538.999)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.454.338.701.543	3.165.476.350.792
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		240.719.412.642	678.969.316.275
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		119.778.296.466	228.483.347.506
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		120.941.116.176	450.485.968.769
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.400.873.215.464	13.596.789.303.742


Phan Hồng Thanh
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại Thuyết minh số 32)
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	10.314.690.312.895	18.720.486.219.616
02	2. Giảm trừ doanh thu	23.1	(31.112.346.115)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	10.283.577.966.780	18.720.486.219.616
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(9.700.556.189.139)	(17.976.655.544.593)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		583.021.777.641	743.830.675.023
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	73.780.844.639	189.963.658.777
22	7. Chi phí tài chính	25	(29.172.488.375)	(69.606.510.382)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(500.815.695.045)	(334.880.008.337)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		126.814.438.860	529.307.815.081
31	10. Thu nhập khác	27	26.925.117.588	32.304.346.246
32	11. Chi phí khác	27	(2.944.689.766)	(1.700.359.790)
40	12. Lợi nhuận khác	27	23.980.427.822	30.603.986.456
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		150.794.866.682	559.911.801.537
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(100.356.309.124)	(108.981.160.610)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	70.502.558.618	(444.672.158)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		120.941.116.176	450.485.968.769

Phan Hồng Thanh
Người lập

Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng

Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại Thuyết minh số 32)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		150.794.866.682	559.911.801.537
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	86.085.383.756	84.521.411.502
03	Các khoản dự phòng		302.385.953.031	56.566.769.249
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(75.787.217.385)	(193.517.005.406)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		463.478.986.084	507.482.976.882
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		994.565.155.476	(294.120.772.811)
10	Giảm hàng tồn kho		199.923.872.362	10.161.277.347
11	Giảm các khoản phải trả		(2.074.937.916.335)	(510.951.901.306)
12	Giảm chi phí trả trước		23.396.641.216	153.494.781.956
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(96.829.736.297)	(134.855.694.354)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29.187.569.480)	(119.869.147.745)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(519.590.566.974)	(388.658.480.031)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(3.770.331.139)	(68.698.104.907)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		3.471.505.105	5.690.058.370
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(1.373.000.000.000)	(3.388.600.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		2.004.500.000.000	5.688.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.664.600.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		122.649.047.705	276.187.705.461
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		753.850.221.671	848.479.658.924
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	-	50.345.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(3.865.600.000)
36	Cổ tức đã trả	22.4	(229.107.038.550)	(229.028.397.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(229.107.038.550)	(182.548.997.550)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại Thuyết minh số 32)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		5.152.616.147	277.272.181.343
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		666.404.061.868	389.131.880.525
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	671.556.678.015	666.404.061.868


Phan Hồng Thanh
Người lập


Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng




Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm 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 31 tháng 12 năm 2020 là 983 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.447 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 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết tại Unicons.

Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")

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

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 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 14.1. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 30 tháng 3 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.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp 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.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư 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 dư 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 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 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.

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.

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 bằng 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 bằng 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.

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

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

3.18 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.

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

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

3.19 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;
- ▶ 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 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.

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

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

3.20 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. 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 Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Tiền mặt	-	1.216.053.596
Tiền gửi ngân hàng	128.851.752.266	91.188.008.272
Tiền đang chuyển	76.101.743.649	-
Các khoản tương đương tiền (*)	466.603.182.100	574.000.000.000
TỔNG CỘNG	671.556.678.015	666.404.061.868

(*) 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 áp dụng.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	933.514.005.301	1.052.674.643.124
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư	98.828.957.020	176.096.844.135
Xây dựng Ricons	5.042.354.175.469	5.765.089.266.047
Các khách hàng khác		
TỔNG CỘNG	6.074.697.137.790	6.993.860.753.306
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(419.010.002.001)	(188.469.800.125)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.655.687.135.789	6.805.390.953.181

Trong đó:

Phải thu từ các bên liên quan
(Thuyết minh số 30)

8.670.322.140 178.662.005.126

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	188.469.800.125	183.823.935.386
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	230.540.201.876	4.645.864.739
Số cuối năm	419.010.002.001	188.469.800.125

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công Ty TNHH Trang Trí Nội Thất Sen	11.962.428.255	-
Công Ty TNHH Phát Triển Nhà DTHOME	10.408.614.335	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Xây dựng	9.287.966.543	-
Gia Minh	8.485.411.564	1.549.850.611
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đất Mới		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại		
TTT	-	68.336.868.742
Công ty Cổ phần Quốc tế Bảo Thạch	-	45.520.372.208
Công ty TNHH Quốc tế AsianTime (Việt Nam)	-	29.076.245.494
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện		
lạnh R.E.E	-	28.600.000.000
Các nhà cung cấp khác	18.560.903.323	39.392.988.048
TỔNG CỘNG	58.705.324.020	212.476.325.103

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi phải thu	43.743.084.082	92.611.287.148
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	4.785.284.489	8.065.482.425
Ký quỹ, ký cược	4.153.986.152	3.879.222.591
Khác	1.844.234.023	2.193.229.046
TỔNG CỘNG	54.526.588.746	106.749.221.210
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	28.488.626.052	80.711.258.516
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	54.526.588.746	72.618.536.279
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	34.130.684.931

9. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	987.975.095.835	(30.932.057.853)	1.187.898.968.197	-

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Saigon Spirit	134.039.156.758	1.107.085.090
Dự án Crowne Plaza Phú Quốc	130.318.953.938	144.237.154.283
Dự án 58 Tây Hồ	79.252.945.966	111.440.096.700
Các công trình khác	644.364.039.173	931.114.632.124
TỔNG CỘNG	987.975.095.835	1.187.898.968.197

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng trích lập trong năm và số cuối năm	30.932.057.853	-

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.387.670.315	3.456.235.463
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	6.387.670.315	3.456.235.463
Dài hạn	68.323.807.566	94.651.883.634
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	40.470.956.340	64.969.649.007
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	27.852.851.226	29.682.234.627
TỔNG CỘNG	74.711.477.881	98.108.119.097



11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

24

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	81.539.243.238	20.552.673.082	102.091.916.320
Mua mới	-	550.518.425	550.518.425
Số cuối năm	81.539.243.238	21.103.191.507	102.642.434.745
<i>Trong đó:</i>			
Đã hao mòn hết	-	8.733.270.805	8.733.270.805
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(4.166.587.383)	(11.735.746.165)	(15.902.333.548)
Hao mòn trong năm	(344.192.196)	(4.226.637.988)	(4.570.830.184)
Số cuối năm	(4.510.779.579)	(15.962.384.153)	(20.473.163.732)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	77.372.655.855	8.816.926.917	86.189.582.772
Số cuối năm	77.028.463.659	5.140.807.354	82.169.271.013

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	72.234.622.480	18.620.363.909	90.854.986.389
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(21.857.159.167)	(4.570.264.924)	(26.427.424.091)
Khấu hao trong năm	(2.716.626.384)	(744.814.572)	(3.461.440.956)
Số cuối năm	(24.573.785.551)	(5.315.079.496)	(29.888.865.047)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	50.377.463.313	14.050.098.985	64.427.562.298
Số cuối năm	47.660.836.929	13.305.284.413	60.966.121.342

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên giá trị 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 Cotecccons

B09-DN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	2.510.348.360.000	-	2.510.348.360.000	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	177.600.000.000	(116.775.050.642)	235.560.000.000	(87.605.221.824)	-
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	57.960.000.000	-	-	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.745.908.360.000	(116.775.050.642)	2.745.908.360.000	(87.605.221.824)	

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng
	%	VND	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000	(98.775.050.642)	42,36	159.600.000.000	(69.605.221.824)
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)
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons (*)	-	-	-	14,30	57.960.000.000	-
TỔNG CỘNG		177.600.000.000	(116.775.050.642)		235.560.000.000	(87.605.221.824)

14.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
	%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons (*)	14,30	57.960.000.000	-	-

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

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	225.633.180.567	593.792.393.704
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	-	93.238.700.322
Các khách hàng khác	2.516.150.415.407	3.141.938.996.234
TỔNG CỘNG	2.741.783.595.974	3.828.970.090.260
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	409.460.504.704	951.043.147.699

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	57.387.230.960	76.609.584.169
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	46.528.101.913	69.089.850.597
Công Ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	39.761.805.781	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP	38.353.156.843	38.353.156.843
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Phương Nam 3A-2	-	114.618.345.120
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	-	81.985.535.472
Công ty Cổ phần Phát triển và Quản lý Sunny World	-	69.846.217.233
Các khách hàng khác	100.749.618.896	221.836.145.686
TỔNG CỘNG	282.779.914.393	672.338.835.120

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Số đã cân trừ	Số đã nộp trong năm	VND Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.358.389.946	101.482.248.588	-	(96.829.736.297)	29.010.902.237
Thuế thu nhập cá nhân	37.469.097.277	60.109.465.865	-	(89.254.565.673)	8.323.997.469
Thuế GTGT	-	1.015.797.687.698	(860.477.104.152)	(155.320.583.546)	-
Khác	-	1.618.459.050	-	(1.618.459.050)	-
TỔNG CỘNG	61.827.487.223	1.179.007.861.201	(860.477.104.152)	(343.023.344.566)	37.334.899.706

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.056.255.960.198	1.598.432.786.852
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	1.800.000.000	560.000.000
Khác	859.889.300	-
TỔNG CỘNG	1.058.915.849.498	1.598.992.786.852

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

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	38.534.455.904	52.996.977.238
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	813.426.066	-
TỔNG CỘNG	39.347.881.970	52.996.977.238

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	91.350.584.224	32.317.782.262
Phải trả từ mua lại cổ phiếu	76.101.743.649	-
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	13.525.393.284	22.362.884.539
Khác	1.723.447.291	9.954.897.723
Dài hạn	2.039.203.038	542.006.657
Nhận ký quỹ, ký cược	2.039.203.038	542.006.657
TỔNG CỘNG	93.389.787.262	32.859.788.919

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	61.564.265.454	46.559.156.812
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.049.007.726	6.310.251.884

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	63.372.625.981	124.572.650.726
Trích lập trong năm (Thuyết minh số 22.1)	41.450.950.058	57.516.000.000
Sử dụng quỹ	(29.187.569.480)	(118.716.024.745)
Số cuối năm	75.636.006.559	63.372.625.981

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 32)	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	783.550.000.000	2.997.645.175.385	(439.558.938.999)	2.583.711.350.792	1.096.642.066.506	7.021.989.653.684
Tăng vốn trong năm	9.000.000.000	41.345.000.000	-	-	-	50.345.000.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(3.865.600.000)	-	-	(3.865.600.000)
Lợi nhuận thuần trong năm - Đã điều chỉnh lại - Thuyết minh số 32	-	-	-	-	450.485.968.769	450.485.968.769
Trích lập các quỹ	-	-	-	581.765.000.000	(581.765.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh số 21)	-	-	-	-	(57.516.000.000)	(57.516.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(228.877.719.000)	(228.877.719.000)
Số cuối năm	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
Năm nay						
Số đầu năm	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(443.424.538.999)	3.165.476.350.792	679.215.288.617	7.232.807.275.795
Số liệu đã trình bày trước đây Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố - Thuyết minh số 32	-	-	-	-	(245.972.342)	(245.972.342)
Đã điều chỉnh lại	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	-	-	-	-	120.941.116.176	120.941.116.176
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	288.862.350.751	(288.862.350.751)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh số 21)	-	-	-	-	(41.450.950.058)	(41.450.950.058)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(76.101.743.649)	-	-	(76.101.743.649)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(228.877.719.000)	(228.877.719.000)
Số cuối năm	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



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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	792.550.000.000	783.550.000.000
Tăng vốn	-	9.000.000.000
Số cuối năm	<u>792.550.000.000</u>	<u>792.550.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Cổ tức công bố	228.877.719.000	228.877.719.000
Cổ tức trả bằng tiền	229.107.038.550	229.028.397.550

22.3 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	3.922.427	2.962.427
Cổ phiếu phổ thông	3.922.427	2.962.427
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.332.573	76.292.573
Cổ phiếu phổ thông	75.332.573	76.292.573

22.4 Cổ tức

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

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	10.314.690.312.895	18.720.486.219.616
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	10.273.703.725.498	18.592.812.548.932
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	17.740.075.271	15.322.063.590
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	12.483.037.783	16.422.825.623
Doanh thu khác	10.763.474.343	95.928.781.471
Khoản giảm trừ doanh thu	(31.112.346.115)	-
Giảm giá hàng bán	(31.112.346.115)	-
DOANH THU THUẦN	10.283.577.966.780	18.720.486.219.616
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng (*)	10.242.591.379.383	18.592.812.548.932
Doanh thu thuần từ cho thuê thiết bị xây dựng	17.740.075.271	15.322.063.590
Doanh thu thuần từ bất động sản đầu tư	12.483.037.783	16.422.825.623
Doanh thu thuần khác	10.763.474.343	95.928.781.471

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	10.074.291.415.232	18.571.459.213.086
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	168.299.964.151	21.353.335.846
TỔNG CỘNG	10.242.591.379.383	18.592.812.548.932
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	52.366.270.822.342	57.492.801.217.347

23.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	74.983.485.538	167.283.658.777
Cổ tức được chia	9.072.000.000	22.680.000.000
Lãi chậm trả	(10.274.640.899)	-
TỔNG CỘNG	73.780.844.639	189.963.658.777

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	9.670.306.192.925	17.863.425.127.747
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	16.942.343.876	14.408.158.558
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	9.537.710.202	9.563.283.190
Khác	3.769.942.136	89.258.975.098
TỔNG CỘNG	9.700.556.189.139	17.976.655.544.593

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	29.169.828.818	69.605.221.824
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.659.557	1.288.558
TỔNG CỘNG	29.172.488.375	69.606.510.382

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	187.614.109.280	239.592.231.524
Chi phí dự phòng	227.278.957.718	2.422.503.947
Khấu hao và hao mòn	25.068.179.786	24.732.147.294
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	32.437.683.103	31.364.210.309
Khác	28.416.765.158	36.768.915.263
TỔNG CỘNG	500.815.695.045	334.880.008.337

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

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 32)
Thu nhập khác	26.925.117.588	32.304.346.246
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	10.966.875.303	14.578.310.191
Phạt vi phạm hợp đồng	6.043.917.753	4.061.400.459
Hoàn nhập các chi phí đã trích trước	4.686.720.708	6.691.132.071
Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	3.111.959.650	3.799.318.971
Khác	2.115.644.174	3.174.184.554
Chi phí khác	(2.944.689.766)	(1.700.359.790)
LỢI NHUẬN KHÁC	23.980.427.822	30.603.986.456

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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.801.529.888.147	12.611.521.462.836
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.060.671.234.424	4.386.228.186.393
Chi phí nhân viên	586.063.959.642	731.350.037.176
Chi phí dự phòng	258.211.015.571	2.422.503.947
Chi phí công cụ, dụng cụ	102.768.953.436	196.012.508.090
Khấu hao và hao mòn	86.085.383.756	84.521.411.502
(Thuyết minh số 11, 12 và 13)	106.117.576.846	200.059.190.541
Khác		
TỔNG CỘNG	10.001.448.011.822	18.212.115.300.485

29. 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.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	100.400.525.694	109.458.269.775
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(44.216.570)	(477.109.165)
	100.356.309.124	108.981.160.610
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(70.502.558.618)	444.672.158
TỔNG CỘNG	29.853.750.506	109.425.832.768

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:

	Năm nay	VND Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 32)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	150.794.866.682	559.911.801.537
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	30.158.973.336	111.982.360.307
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thu nhập từ cổ tức	(1.814.400.000)	(4.536.000.000)
Chi phí không được trừ	1.553.393.741	2.456.581.626
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(44.216.570)	(477.109.165)
Chi phí thuế TNDN	29.853.750.507	109.425.832.768

29.2 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 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:

			VND	
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng tổn thất đầu tư	19.755.010.128	-	19.755.010.128	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	45.213.385.751	-	45.213.385.751	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.186.411.571	-	6.186.411.571	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	609.801.545	1.262.050.377	(652.248.832)	(444.672.158)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(6.801.121)	(6.801.121)	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	<u>71.757.807.874</u>	<u>1.255.249.256</u>	<u>70.502.558.618</u>	<u>(444.672.158)</u>
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại.				

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
VND				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng Cho thuê thiết bị Cho thuê văn phòng Thuê thiết bị Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ Khác	1.247.342.840.762 13.224.911.272 4.142.771.571 1.440.051.751 - 735.201.929	635.652.497.304 10.749.275.020 4.439.314.955 107.900.956 857.425.645 618.986.216
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Chi phí xây dựng Doanh thu xây dựng Cho thuê văn phòng Thuê thiết bị Cho thuê thiết bị Cho thuê xây dựng Mua vật liệu xây dựng Cổ tức Khác	114.239.370.412 22.291.104.533 2.898.989.838 2.218.904.323 840.271.105 - - 516.438.955	1.229.921.873.283 326.882.023.911 4.546.200.804 3.524.048.046 2.517.254.754 47.182.939.442 22.680.000.000 753.986.216
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Mua vật liệu xây dựng	143.178.841.081	228.671.485.361
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	123.334.966	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Góp vốn	-	61.600.000.000
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Góp vốn Thu lãi theo biên bản thỏa thuận góp vốn	- - -	1.603.000.000.000 18.263.698.629

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	8.536.215.420	2.565.160.991
Kusto Group Pte. Ltd.	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	134.106.720	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Dịch vụ xây dựng, cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	-	176.096.844.135
			8.670.322.140	178.662.005.126
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Lãi	-	34.130.684.931
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	409.460.504.704	264.012.053.673
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	-	593.792.393.704
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Bên liên quan (đến ngày 30 tháng 9 năm 2020)	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng	-	93.238.700.322
			409.460.504.704	951.043.147.699



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

30. 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, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát như sau:

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

31. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.890.183.580	12.541.798.724
Từ 1 đến 5 năm	17.859.166.215	45.700.425.063
TỔNG CỘNG	30.749.349.795	58.242.223.787

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

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

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

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

VND

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được trình bày trước đây	679.215.288.617
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố:	
Ghi giảm giá trị tài sản cố định hữu hình	(245.972.342)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau điều chỉnh hồi tố	<u>678.969.316.275</u>

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

VND

Bảng cân đối kế toán riêng

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Số liệu trình bày lại
Tài sản dài hạn			
Tài sản cố định hữu hình	496.771.130.389	(245.972.342)	496.525.158.047
Nguyên giá	844.686.303.792	(11.130.558.713)	833.555.745.079
Giá trị khấu hao lũy kế	(347.915.173.403)	10.884.586.371	(337.030.587.032)

Vốn chủ sở hữu

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	679.215.288.617	(245.972.342)	678.969.316.275
-----------------------------------	-----------------	---------------	-----------------

	Số liệu được trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Số liệu trình bày lại
--	----------------------------------	-------------------	-----------------------

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

Chi phí khác	(1.454.387.448)	(245.972.342)	(1.700.359.790)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	560.157.773.879	(245.972.342)	559.911.801.537
Lợi nhuận sau thuế TNDN	450.731.941.111	(245.972.342)	450.485.968.769

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh

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

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

33. 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.



Phan Hồng Thanh
Người lập



Cao Thị Mai Lê
Kế toán trưởng


Phạm Quân Lực
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

