

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|--------------|
| Thông tin về doanh nghiệp | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 |
| Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN) | 5 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN) | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN) | 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN) | 10 |

323
C T
H A
D U
C C
1 - T T

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 30 tháng 1 năm 2018.

Hội đồng Quản trị

| | |
|-----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Bá Dương | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Sỹ Công | Thành viên |
| Ông Trần Quyết Thắng | Thành viên |
| Ông Nguyễn Quốc Hiệp | Thành viên |
| Ông Talgat Turumbayev | Thành viên |
| Ông Tan Chin Tiong | Thành viên |
| Ông Yerkin Tatishev | Thành viên |

Ban Kiểm soát

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ông Luis Fernando Garcia Agraz | Trưởng ban |
| Ông Đặng Hoài Nam | Thành viên |
| Ông Nguyễn Minh Nhựt | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|---------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Sỹ Công | Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Quang Quân | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Từ Đại Phúc | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phan Huy Vĩnh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Văn Chính | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Võ Thanh Liêm | Phó Tổng Giám đốc |

Người đại diện theo pháp luật

| | |
|---------------------|----------|
| Ông Nguyễn Bá Dương | Chủ tịch |
|---------------------|----------|

Trụ sở chính

236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

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

Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 43. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 nêu trên 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có 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

Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 5 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC 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 31 tháng 12 năm 2018 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 5 tháng 3 năm 2019. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 43.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của 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 này dựa trên kết quả 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 và 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 riêng 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 và 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 việc 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 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 2018, 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 nêu trên 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 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ phát hành ngày 26 tháng 3 năm 2018, đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Mai Việt Hùng Trân
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM7648
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 3 năm 2019



Trần Văn Thắng
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3586-2017-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2018 VND | 2017 VND |
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 12.024.540.146.799 | 11.642.575.601.764 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 389.131.880.525 | 1.040.282.200.445 |
| 111 | Tiền | | 67.631.880.525 | 264.282.200.445 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 321.500.000.000 | 776.000.000.000 |
| 120 | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | | 3.364.400.000.000 | 3.993.930.000.000 |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 4(a) | 3.364.400.000.000 | 3.993.930.000.000 |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 6.708.359.624.291 | 4.617.393.381.687 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 6.503.313.239.606 | 4.475.143.770.800 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 206.675.324.919 | 88.021.890.579 |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 208.232.957.846 | 264.089.618.388 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 8 | (209.861.898.080) | (209.861.898.080) |
| 140 | Hàng tồn kho | | 1.198.060.245.544 | 1.676.372.158.168 |
| 141 | Hàng tồn kho | 9 | 1.198.060.245.544 | 1.676.372.158.168 |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 364.588.396.439 | 314.597.861.464 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 10(a) | 2.264.893.751 | 8.740.001.546 |
| 152 | Thuế GTGT được khấu trừ | | 362.323.502.688 | 305.635.671.467 |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18(a) | - | 222.188.451 |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN (tiếp theo) | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2018 VND | 2017 VND |
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.982.327.235.027 | 1.895.064.748.566 |
| 220 | Tài sản cố định | | 599.086.114.557 | 582.349.914.237 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 11(a) | 515.555.564.929 | 500.856.667.503 |
| 222 | Nguyên giá | | 816.810.465.623 | 759.738.794.902 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (301.254.900.694) | (258.882.127.399) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 11(b) | 83.530.549.628 | 81.493.246.734 |
| 228 | Nguyên giá | | 95.997.011.742 | 91.093.751.820 |
| 229 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (12.466.462.114) | (9.600.505.086) |
| 230 | Bất động sản đầu tư | 12 | 67.889.003.254 | 66.286.542.365 |
| 231 | Nguyên giá | | 90.854.986.389 | 84.223.105.188 |
| 232 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (22.965.983.135) | (17.936.562.823) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | 1.005.828.500 | - |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 1.005.828.500 | - |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | | 1.063.308.360.000 | 932.508.360.000 |
| 251 | Đầu tư vào các công ty con | 13 | 907.348.360.000 | 664.348.360.000 |
| 252 | Đầu tư vào các công ty liên kết | 14 | 173.960.000.000 | 136.160.000.000 |
| 254 | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 15 | (18.000.000.000) | (18.000.000.000) |
| 255 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 4(b) | - | 150.000.000.000 |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 251.037.928.716 | 313.919.931.964 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | 10(b) | 249.338.007.302 | 311.870.005.197 |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 34 | 1.699.921.414 | 2.049.926.767 |
| 270 | TỔNG TÀI SẢN | | 14.006.867.381.826 | 13.537.640.350.330 |

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2018 VND | 2017 VND |
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 6.984.877.728.142 | 6.750.661.650.903 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 6.975.681.762.640 | 6.739.749.342.066 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 5.066.989.649.021 | 3.948.040.439.071 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 645.206.774.425 | 1.254.134.362.308 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước | 18(b) | 71.477.202.611 | 190.061.696.290 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 838.293.501.289 | 929.582.799.054 |
| 318 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 20 | 5.135.013.358 | - |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 21(a) | 160.833.734.876 | 194.671.501.761 |
| 321 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 22(a) | 63.173.236.334 | 65.464.068.878 |
| 322 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 23 | 124.572.650.726 | 157.794.474.704 |
| 330 | Nợ dài hạn | | 9.195.965.502 | 10.912.308.837 |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | 21(b) | 662.352.826 | 662.352.826 |
| 342 | Dự phòng phải trả dài hạn | 22(b) | 8.533.612.676 | 10.249.956.011 |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 7.021.989.653.684 | 6.786.978.699.427 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | | 7.021.989.653.684 | 6.786.978.699.427 |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | 24, 25 | 783.550.000.000 | 770.500.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 24, 25 | 783.550.000.000 | 770.500.000.000 |
| 412 | Thặng dư vốn cổ phần | 25 | 2.997.645.175.385 | 2.958.550.175.385 |
| 415 | Cổ phiếu quỹ | 25 | (439.558.938.999) | (22.832.460.000) |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | 25 | 2.583.711.350.792 | 1.824.635.550.792 |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối | 25 | 1.096.642.066.506 | 1.256.125.433.250 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước | 25 | 32.053.413.250 | - |
| 421b | - LNST chưa phân phối năm nay | 25 | 1.064.588.653.256 | 1.256.125.433.250 |
| 440 | TỔNG NGUỒN VỐN | | 14.006.867.381.826 | 13.537.640.350.330 |


Nguyễn Minh Tùng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởngNguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc
Ngày 5 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm | |
|-------|---|-------------|---|----------------------|
| | | | 2018 VND | 2017 VND |
| 01 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 21.449.735.385.474 | 21.568.216.661.945 |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28 | 21.449.735.385.474 | 21.568.216.661.945 |
| 11 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 29 | (20.147.783.287.241) | (20.025.722.231.741) |
| 20 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.301.952.098.233 | 1.542.494.430.204 |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | 30 | 299.706.265.795 | 295.761.804.509 |
| 22 | Chi phí tài chính | | (1.512.092) | (13.959.055) |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 31 | (368.656.381.875) | (291.170.269.795) |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 1.233.000.470.061 | 1.547.072.005.863 |
| 31 | Thu nhập khác | 32 | 102.731.473.768 | 25.291.770.074 |
| 32 | Chi phí khác | 32 | (48.174.366) | (693.302.364) |
| 40 | Lợi nhuận khác | | 102.683.299.402 | 24.598.467.710 |
| 50 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 1.335.683.769.463 | 1.571.670.473.573 |
| 51 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành | 33 | (270.745.110.854) | (315.545.040.323) |
| 52 | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 34 | (350.005.353) | - |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 1.064.588.653.256 | 1.256.125.433.250 |



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc
Ngày 5 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm | |
|--|--|-------------|---|---------------------|
| | | | 2018 VND | 2017 VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | Lợi nhuận kế toán trước thuế | | 1.335.683.769.463 | 1.571.670.473.573 |
| | Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư | | 72.970.775.559 | 59.355.415.590 |
| 03 | (Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng | | (3.676.343.854) | 4.170.605.867 |
| 04 | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (29.740.646) | (50.932.932) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (302.932.341.500) | (302.678.544.084) |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | | 1.102.016.119.022 | 1.332.467.018.014 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (2.175.375.212.398) | (1.644.014.911.991) |
| 10 | Giảm/(tăng) hàng tồn kho | | 478.311.912.624 | (588.087.424.865) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 305.204.662.881 | 2.045.163.190.571 |
| 12 | Giảm chi phí trả trước | | 69.007.105.690 | (13.959.393.899) |
| 15 | Thuế TNDN đã nộp | | (301.931.136.033) | (335.258.173.376) |
| 17 | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | | (107.107.156.003) | (92.083.623.001) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (629.873.704.217) | 704.226.681.453 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | Chi để mua sắm TSCĐ | | (107.954.112.495) | (132.095.525.150) |
| 22 | Thu từ thanh lý TSCĐ | | 14.167.848.138 | 6.181.909.092 |
| 23 | Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | | (3.719.400.000.000) | (4.363.930.000.000) |
| 24 | Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | | 4.498.930.000.000 | 3.700.000.000.000 |
| 25 | Chi đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết | | (280.800.000.000) | (26.000.000.000) |
| 27 | Thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia | | 329.282.533.594 | 189.056.072.996 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 734.226.269.237 | (626.787.543.062) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 31 | Thu từ phát hành cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ | | 73.236.000.000 | - |
| 32 | Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | | (437.817.478.999) | (21.091.000.000) |
| 36 | Chi trả cổ tức | | (390.953.176.000) | (382.734.658.400) |
| 40 | Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính | | (755.534.654.999) | (403.825.658.400) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (651.182.089.979) | (326.386.520.009) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 3 | 1.040.282.200.445 | 1.366.668.720.454 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 31.770.059 | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 389.131.880.525 | 1.040.282.200.445 |

Các giao dịch không sử dụng tiền mặt trong năm chủ yếu là bán TSCĐ nhưng chưa thu được với số tiền là 1.690.909.091 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và mua TSCĐ nhưng chưa thanh toán với số tiền là 4.399.656.194 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7.465.703.583 đồng Việt Nam).

Nguyễn Minh Tùng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc
Ngày 5 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 43 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303443233 ngày 23 tháng 8 năm 2010 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 21 cấp ngày 30 tháng 1 năm 2018 chấp thuận cho Công ty tăng vốn điều lệ lên 783.550.000.000 đồng Việt Nam.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là 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 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 2 công ty con và 3 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 13 - Đầu tư vào công con và Thuyết minh 14 – Đầu tư vào công ty liên kết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 1.665 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.487 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập 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. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính riêng là đồng Việt Nam ("VND").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bằng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.6 Hàng tồn kho

Giá trị công trình xây dựng được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và chi phí xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây dựng trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(b) Đầu tư vào các công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào các công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(c) Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

2.8 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm như sau:

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)***Khấu hao (tiếp theo)*

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

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.9 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

| | Năm |
|-------------------|---------|
| Tòa nhà văn phòng | 30 - 45 |
| Tài sản khác | 25 |

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.10 Thuê tài sản

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

2.13 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.14 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ: là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.18 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN 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.

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

(c) Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.19 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã thống nhất với khách hàng và được khách hàng xác nhận.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(c) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng (tiếp theo)**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng lắp đặt không thể 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Tổng số chi phí phát sinh và lợi nhuận hoặc lỗ ghi nhận của mỗi hợp đồng được so sánh với tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành tính đến cuối kỳ. Khi chi phí phát sinh và lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận) vượt quá tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành, số dư được trình bày là khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng. Khi tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành vượt quá chi phí cộng với lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận), số dư được trình bày là khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.20 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.23 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Báo cáo bộ phận**

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động riêng của Công ty một cách toàn diện.

2.25 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính riêng phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 2018 VND | 2017 VND |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt | 624.630.159 | 120.116.595 |
| Tiền gửi ngân hàng | 67.007.250.366 | 264.162.083.850 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 321.500.000.000 | 776.000.000.000 |
| | <u>389.131.880.525</u> | <u>1.040.282.200.445</u> |

(*) Bao gồm tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

4 ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | 2018 | | 2017 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 3.164.400.000.000 | 3.164.400.000.000 | 3.993.930.000.000 | 3.993.930.000.000 |
| Trái phiếu (ii) | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 | - | - |
| | <u>3.364.400.000.000</u> | <u>3.364.400.000.000</u> | <u>3.993.930.000.000</u> | <u>3.993.930.000.000</u> |
| b) Dài hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | - | - | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| Trái phiếu | - | - | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>150.000.000.000</u> | <u>150.000.000.000</u> |

(i) Bao gồm tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và không quá 12 tháng, và hưởng lãi suất áp dụng.

(ii) Bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn và Công ty TNHH Chứng khoán ACB đáo hạn lần lượt ngày 19 tháng 1 năm 2019 và ngày 6 tháng 3 năm 2019, và hưởng lãi suất áp dụng.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 2018 VND | 2017 VND |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bên thứ ba (*) | 6.498.758.027.949 | 4.457.169.194.899 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) | 4.555.211.657 | 17.974.575.901 |
| | <u>6.503.313.239.606</u> | <u>4.475.143.770.800</u> |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt | 1.029.465.656.275 | 366.971.842.384 |
| Công ty TNHH Regina Miracle International Việt Nam | <u>785.899.195.479</u> | <u>422.253.397.350</u> |

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 2018 VND | 2017 VND |
|------------|---------------------|---------------------|
| Bên thứ ba | 206.675.324.919 | 88.021.890.579 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|---------------------|---------------------|
| Công ty Cổ phần Eurowindow | 54.841.447.793 | - |
| Công ty TNHH Shinryo Việt Nam | 40.220.930.812 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mai Anh | 32.202.324.290 | - |
| Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam | 27.320.195.803 | - |

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 2018 VND | 2017 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi | 178.835.333.832 | 208.471.483.317 |
| Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên | 23.768.155.483 | 48.419.111.976 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 3.779.595.821 | 2.701.520.878 |
| Khác | 1.849.872.710 | 4.497.502.217 |
| | <u>208.232.957.846</u> | <u>264.089.618.388</u> |

8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn trong năm như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|----------------|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm | 209.861.898.080 | 263.227.556.825 |
| Tăng | - | 314.247.295 |
| Hoàn nhập | - | (53.679.906.040) |
| Số dư cuối năm | <u>209.861.898.080</u> | <u>209.861.898.080</u> |

9 HÀNG TỒN KHO

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|---------------------|---------------------|
| Chi phí các công trình xây dựng dở dang | 1.198.060.245.544 | 1.676.372.158.168 |

Chi tiết chi phí công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát – Dung Quất | 154.925.822.024 | - |
| Khu Vinhomes Metropolis Liễu Giai | 141.781.616.171 | 134.761.812.925 |
| Tổ hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng, casino Nam Hội An | 128.646.977.905 | 108.804.790.368 |
| Các dự án khác | 772.705.829.444 | 1.432.805.554.875 |
| | <u>1.198.060.245.544</u> | <u>1.676.372.158.168</u> |

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

| | 2018 VND | 2017 VND |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng | 2.264.893.751 | 5.283.335.247 |
| Khác | - | 3.456.666.299 |
| | <u>2.264.893.751</u> | <u>8.740.001.546</u> |

(b) Dài hạn

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng | 216.749.465.474 | 284.998.766.962 |
| Chi phí thuê và dụng cụ dùng cho văn phòng | 32.588.541.828 | 26.871.238.235 |
| | <u>249.338.007.302</u> | <u>311.870.005.197</u> |

Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|----------------|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm | 311.870.005.197 | 303.034.519.326 |
| Tăng | 109.418.298.594 | 150.550.072.911 |
| Phân bổ | (171.950.296.489) | (141.714.587.040) |
| Số dư cuối năm | <u>249.338.007.302</u> | <u>311.870.005.197</u> |

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị quản lý VND | Tổng cộng VND |
|---|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | 189.350.704.969 | 520.113.415.052 | 29.128.446.784 | 21.146.228.097 | 759.738.794.902 |
| Mua mới trong năm | 5.751.334.347 | 86.328.057.581 | 1.336.534.118 | 5.563.050.638 | 98.978.976.684 |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 12) | (6.631.881.201) | - | - | - | (6.631.881.201) |
| Thanh lý trong năm | (12.683.324.163) | (21.985.327.872) | (127.272.727) | (479.500.000) | (35.275.424.762) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>175.786.833.952</u> | <u>584.456.144.761</u> | <u>30.337.708.175</u> | <u>26.229.778.735</u> | <u>816.810.465.623</u> |
| Khấu hao lũy kế | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | 46.740.500.588 | 178.334.695.054 | 19.742.613.238 | 14.064.318.519 | 258.882.127.399 |
| Khấu hao trong năm | 11.486.732.514 | 47.574.503.246 | 3.053.819.122 | 4.531.116.681 | 66.646.171.563 |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 12) | (1.570.773.344) | - | - | - | (1.570.773.344) |
| Thanh lý trong năm | (1.020.439.577) | (21.075.412.620) | (127.272.727) | (479.500.000) | (22.702.624.924) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>55.636.020.181</u> | <u>204.833.785.680</u> | <u>22.669.159.633</u> | <u>18.115.935.200</u> | <u>301.254.900.694</u> |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | <u>142.610.204.381</u> | <u>341.778.719.998</u> | <u>9.385.833.546</u> | <u>7.081.909.578</u> | <u>500.856.667.503</u> |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>120.150.813.771</u> | <u>379.622.359.081</u> | <u>7.668.548.542</u> | <u>8.113.843.535</u> | <u>515.555.564.929</u> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 123.083.833.670 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 129.387.250.812 đồng Việt Nam).



11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | 81.539.243.238 | 9.554.508.582 | 91.093.751.820 |
| Mua mới trong năm | - | 4.903.259.922 | 4.903.259.922 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>81.539.243.238</u> | <u>14.457.768.504</u> | <u>95.997.011.742</u> |
| Khấu hao lũy kế | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | 3.478.202.991 | 6.122.302.095 | 9.600.505.086 |
| Khấu hao trong năm | 344.192.196 | 2.521.764.832 | 2.865.957.028 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>3.822.395.187</u> | <u>8.644.066.927</u> | <u>12.466.462.114</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | <u>78.061.040.247</u> | <u>3.432.206.487</u> | <u>81.493.246.734</u> |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u><u>77.716.848.051</u></u> | <u><u>5.813.701.577</u></u> | <u><u>83.530.549.628</u></u> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 5.445.630.805 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 4.144.897.055 đồng Việt Nam).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Tòa nhà văn phòng VND | Tài sản khác VND | Tổng cộng VND |
|---|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | 65.602.741.279 | 18.620.363.909 | 84.223.105.188 |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 11(a)) | 6.631.881.201 | - | 6.631.881.201 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>72.234.622.480</u> | <u>18.620.363.909</u> | <u>90.854.986.389</u> |
| Khấu hao lũy kế | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | 14.855.927.043 | 3.080.635.780 | 17.936.562.823 |
| Khấu hao trong năm | 2.713.832.396 | 744.814.572 | 3.458.646.968 |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 11(a)) | 1.570.773.344 | - | 1.570.773.344 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>19.140.532.783</u> | <u>3.825.450.352</u> | <u>22.965.983.135</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 | 50.746.814.236 | 15.539.728.129 | 66.286.542.365 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>53.094.089.697</u> | <u>14.794.913.557</u> | <u>67.889.003.254</u> |

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Thu nhập từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư | 16.437.339.873 | 14.592.970.382 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | <u>9.435.241.973</u> | <u>8.177.446.159</u> |

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, toàn bộ giá trị của bất động sản đầu tư trình bày như trên là cho mục đích cho thuê.

13 ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON

| Tên công ty | 2018 | | | 2017 | | |
|--|--------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------------------|------------------------|--------------|
| | Tỷ lệ vốn sở hữu và quyền biểu quyết | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ vốn sở hữu và quyền biểu quyết | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (i) | 100 | 638.348.360.000 | - | 100 | 638.348.360.000 | - |
| Công ty TNHH Covestcons (ii) | 100 | 269.000.000.000 | - | 100 | 26.000.000.000 | - |
| | | <u>907.348.360.000</u> | <u>-</u> | | <u>664.348.360.000</u> | <u>-</u> |

- (i) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0304472276 vào ngày 6 tháng 10 năm 2010. Hoạt động chính là cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị.
- (ii) Công ty TNHH Covestcons, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314326002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 3 năm 2017. Hoạt động chính là môi giới và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán, nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

14 ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

| Tên công ty | 2018 | | | 2017 | | |
|--|--------------|------------------|-----------------|--------------|------------------|-----------------|
| | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết | Giá gốc VND | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết | Giá gốc VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC (i) | 35 | 35 | 98.000.000.000 | 35 | 35 | 98.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (ii) | 14,87 | 24,03 | 57.960.000.000 | 18,58 | 35,75 | 20.160.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng (iii) | 36 | 36 | 18.000.000.000 | 36 | 36 | 18.000.000.000 |
| | | | 173.960.000.000 | | | 136.160.000.000 |

- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC, là công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hà Nội theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106605407 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014. Hoạt động chính là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.
- (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, là một công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011. Hoạt động chính là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- (iii) Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng, là một công ty cổ phần được thành lập tại Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4903000474 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500740022. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



15 DỰ PHÒNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư thể hiện khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng, một công ty liên kết (Thuyết minh 14).

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 2018 | | 2017 | |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Bên thứ ba (*) | 2.526.810.529.016 | 2.526.810.529.016 | 2.468.576.955.626 | 2.468.576.955.626 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) | 2.540.179.120.005 | 2.540.179.120.005 | 1.479.463.483.445 | 1.479.463.483.445 |
| | <u>5.066.989.649.021</u> | <u>5.066.989.649.021</u> | <u>3.948.040.439.071</u> | <u>3.948.040.439.071</u> |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng FDC | <u>624.460.858.845</u> | <u>657.504.248.707</u> |

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 2018 VND | 2017 VND |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Bên thứ ba (*) | 629.201.619.567 | 1.254.134.362.308 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) | 16.005.154.858 | - |
| | <u>645.206.774.425</u> | <u>1.254.134.362.308</u> |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết số dư của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn – bên thứ ba được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|-----------------------|----------|
| Công ty Bất Động Sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Công Nghiệp - Viễn thông Quân Đội | 161.126.596.354 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng OLYMPIA | 92.972.428.445 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm | <u>66.961.750.641</u> | <u>-</u> |

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

(a) Phải thu

| | Tại ngày 1.1.2018 VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã cán trừ VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Tại ngày 31.12.2018 VND |
|----------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Thuế nhập khẩu | (222.188.451) | 4.961.411.361 | - | (4.739.222.910) | - |

(b) Phải nộp

| | Tại ngày 1.1.2018 VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã cán trừ VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Tại ngày 31.12.2018 VND |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Thuế TNDN | 70.901.176.038 | 274.078.406.321 | - | (301.931.136.033) | 43.048.446.326 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 84.447.087.359 | 100.787.734.039 | - | (156.806.065.113) | 28.428.756.285 |
| Thuế giá trị gia tăng | 34.713.432.893 | 1.992.394.416.731 | (1.752.309.302.814) | (274.798.546.810) | - |
| Thuế khác | - | 4.000.000 | - | (4.000.000) | - |
| | <u>190.061.696.290</u> | <u>2.367.264.557.091</u> | <u>(1.752.309.302.814)</u> | <u>(733.539.747.956)</u> | <u>71.477.202.611</u> |

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 2018 VND | 2017 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí phải trả các công trình xây dựng | <u>838.293.501.289</u> | <u>929.582.799.054</u> |

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|----------------------|---------------------|
| Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng | <u>5.135.013.358</u> | <u>-</u> |

21 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

| | 2018 VND | 2017 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên | 147.352.774.469 | 147.406.386.737 |
| Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho nhân viên chủ chốt | - | 40.058.000.000 |
| Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát | 8.062.530.000 | 5.037.000.000 |
| Cổ tức phải trả | 847.842.925 | 359.298.925 |
| Khác | 4.570.587.482 | 1.810.816.099 |
| | <u>160.833.734.876</u> | <u>194.671.501.761</u> |

(b) Dài hạn

| | 2018 VND | 2017 VND |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | <u>662.352.826</u> | <u>662.352.826</u> |

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|---------------------|---------------------|
| Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng | 63.173.236.334 | 65.464.068.878 |

Biến động về dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng trong năm như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm | 65.464.068.878 | 35.570.601.991 |
| Tăng | 29.651.017.018 | 65.856.647.413 |
| Hoàn nhập | (10.531.366.891) | (8.842.021.759) |
| Sử dụng | (21.410.482.671) | (27.121.158.767) |
| Số dư cuối năm | 63.173.236.334 | 65.464.068.878 |

(b) Dài hạn

| | 2018 VND | 2017 VND |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 8.533.612.676 | 10.249.956.011 |

Biến động về dự phòng trợ cấp thôi việc trong năm như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm | 10.249.956.011 | 10.249.956.011 |
| Tăng | 330.832.025 | 521.638.958 |
| Hoàn nhập | (1.716.343.335) | - |
| Sử dụng | (330.832.025) | (521.638.958) |
| Số dư cuối năm | 8.533.612.676 | 10.249.956.011 |

23 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biến động về quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm | 157.794.474.704 | 90.502.458.747 |
| Tăng | 73.554.500.000 | 158.854.000.000 |
| Sử dụng | (106.776.323.978) | (91.561.984.043) |
| Số dư cuối năm | 124.572.650.726 | 157.794.474.704 |

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | Cổ phiếu phổ thông | Cổ phiếu phổ thông |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký | 78.355.000 | 77.050.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành Số lượng cổ phiếu đã mua/bán lại | 78.355.000 (2.876.127) | 77.050.000 (515.156) |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 75.478.873 | 76.534.844 |

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 2018 | | 2017 | |
|--|-------------------------------|----------|-------------------------------|----------|
| | Cổ phiếu phổ thông | % | Cổ phiếu phổ thông | % |
| Kustocem Pte Ltd. | 13.906.666 | 18,42 | 13.906.666 | 18,17 |
| Công ty TNHH Một Thành viên Kinh doanh và Đầu tư Thành Công | 11.192.652 | 14,83 | 11.192.652 | 14,62 |
| Các cổ đông khác | 50.379.555 | 66,75 | 51.435.526 | 67,21 |
| | 75.478.873 | 100 | 76.534.844 | 100 |

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

| | Số cổ phiếu |
|---|-------------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 Cổ phiếu mới phát hành | 77.050.000 - |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 Cổ phiếu mới phát hành | 77.050.000 1.305.000 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 78.355.000 |

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng Việt Nam trên một cổ phiếu.

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | LNST chưa phân phối lũy kế VND | Tổng cộng VND |
|--|----------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 | 770.500.000.000 | 2.958.550.175.385 | (1.741.460.000) | 1.036.598.840.987 | 1.329.564.929.805 | 6.093.472.486.177 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 1.256.125.433.250 | 1.256.125.433.250 |
| Mua cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành | - | - | (21.091.000.000) | - | - | (21.091.000.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 788.036.709.805 | (788.036.709.805) | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (158.854.000.000) | (158.854.000.000) |
| Cổ tức công bố | - | - | - | - | (382.674.220.000) | (382.674.220.000) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 770.500.000.000 | 2.958.550.175.385 | (22.832.460.000) | 1.824.635.550.792 | 1.256.125.433.250 | 6.786.978.699.427 |
| Tăng vốn (i) | 13.050.000.000 | 39.095.000.000 | - | - | - | 52.145.000.000 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 1.064.588.653.256 | 1.064.588.653.256 |
| Bán cổ phiếu quỹ | - | - | 21.091.000.000 | - | - | 21.091.000.000 |
| Mua cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành | - | - | (437.817.478.999) | - | - | (437.817.478.999) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển (ii) | - | - | - | 759.075.800.000 | (759.075.800.000) | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii) | - | - | - | - | (73.554.500.000) | (73.554.500.000) |
| Cổ tức công bố (ii) | - | - | - | - | (391.441.720.000) | (391.441.720.000) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 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 |

- (i) Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng cổ phiếu phát hành là 1.305.000 cổ phiếu với giá phát hành là 40.000 đồng Việt Nam trên mỗi cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2017.
- (ii) Công ty thực hiện trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ đầu tư phát triển và chia cổ tức với số tiền lần lượt là 73.554.500.000 đồng Việt Nam, 759.075.800.000 đồng Việt Nam và 391.441.720.000 đồng Việt Nam từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHCĐ ngày 2 tháng 6 năm 2018.

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**Tiến độ sử dụng vốn hiện tại**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty quản lý số vốn còn lại cuối năm thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ từ ngày 18 tháng 10 năm 2016 đến ngày 16 tháng 11 năm 2016 được trình bày như sau:

| Số thứ tự | Nội dung | Số tiền VND |
|------------------|--|--------------------------|
| 1 | Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam với kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 7%/năm | 700.000.000.000 |
| 2 | Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 7%/năm | 400.000.000.000 |
| 3 | Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam với kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất 6,7%/năm | 33.666.895.965 |
| | | <u>1.133.666.895.965</u> |

Ngoài ra, Công ty báo cáo việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ nêu trên cho các mục đích đã được phê duyệt như sau:

| Số thứ tự | Nội dung | Số tiền VND |
|------------------|---|--------------------------|
| A | Vốn thu được từ việc phát hành chào bán cổ phiếu | 1.761.910.813.520 |
| B | Chi phí phát hành cổ phiếu | 17.619.108.135 |
| C | Vốn thuần từ việc phát hành chào bán cổ phiếu | 1.744.291.705.385 |
| D | Số vốn còn chưa sử dụng tại ngày 11 tháng 3 năm 2017 | 1.744.291.705.385 |
| | Vốn đã sử dụng cho các mục đích: | |
| 1 | Thành lập Công ty mới, mua cổ phần các công ty phù hợp nhằm mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh (*) | 269.000.000.000 |
| 2 | Thực hiện đầu tư trực tiếp hoặc góp vốn hợp tác các dự án xây dựng hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng bất động sản bao gồm văn phòng, khách sạn, căn hộ; và | - |
| 3 | Đầu tư máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | 341.624.809.420 |
| E | Lũy kế số vốn đã sử dụng trong giai đoạn từ ngày 11 tháng 3 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 610.624.809.420 |
| F | Số vốn còn chưa sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | <u>1.133.666.895.965</u> |

(*) Công ty đã thực hiện góp vốn thành lập Công ty TNHH Covestcons, một công ty con do Công ty sở hữu toàn bộ vốn điều lệ (Thuyết minh 13), với số tiền là 269.000.000.000 đồng Việt Nam.

26 CỔ TỨC

Biến động về cổ tức phải trả trong năm như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm | 359.298.925 | 419.737.325 |
| Cổ tức phải trả trong năm | 391.441.720.000 | 382.674.220.000 |
| Cổ tức đã chi trả bằng tiền | (390.953.176.000) | (382.734.658.400) |
| Số dư cuối năm | <u>847.842.925</u> | <u>359.298.925</u> |

27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

(a) Ngoại tệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 2.083,59 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 334,63 Đô la Mỹ).

(b) Cam kết vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có khoản cam kết góp vốn vào Công ty TNHH Covestcons, một công ty con (Thuyết minh 13), với số tiền là 1.603.000.000.000 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.846.000.000.000 đồng Việt Nam) (Thuyết minh 39).

28 DOANH THU THUẦN TỪ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | 2018 VND | 2017 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng (*) | 21.404.441.593.261 | 21.492.122.441.488 |
| Doanh thu thuần từ hoạt động bất động sản đầu tư | 16.437.339.873 | 14.592.970.382 |
| Doanh thu thuần từ cho thuê thiết bị xây dựng | 13.140.537.744 | 20.191.746.202 |
| Doanh thu thuần từ bán vật liệu xây dựng | 3.279.636.198 | 40.446.776.600 |
| Doanh thu thuần từ hoạt động khác | 12.436.278.398 | 862.727.273 |
| | <u>21.449.735.385.474</u> | <u>21.568.216.661.945</u> |

28 DOANH THU THUẦN TỪ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

(*) Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Doanh thu thuần được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện | 20.955.653.815.325 | 19.752.397.817.000 |
| Doanh thu thuần được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành | 448.787.777.936 | 1.739.724.624.488 |
| | <u>21.404.441.593.261</u> | <u>21.492.122.441.488</u> |
| | 2018 VND | 2017 VND |
| Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng | <u>44.123.448.659.722</u> | <u>31.851.078.595.945</u> |

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 20.115.830.102.149 | 19.962.626.486.425 |
| Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư | 9.435.241.973 | 8.177.446.159 |
| Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng | 12.371.062.697 | 13.694.751.557 |
| Giá vốn bán vật liệu xây dựng | 3.279.636.198 | 40.446.776.600 |
| Giá vốn khác | 6.867.244.224 | 776.771.000 |
| | <u>20.147.783.287.241</u> | <u>20.025.722.231.741</u> |

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi | 286.038.384.109 | 295.182.301.475 |
| Lãi trả chậm | - | 528.570.102 |
| Cổ tức được chia | 13.608.000.000 | - |
| Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 30.141.040 | - |
| Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 29.740.646 | 50.932.932 |
| | <u>299.706.265.795</u> | <u>295.761.804.509</u> |

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nhân viên | 251.047.008.973 | 248.784.137.243 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 24.031.920.915 | 17.310.887.728 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 36.110.611.178 | 26.681.258.666 |
| (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc | (1.385.511.310) | 521.638.958 |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | - | (53.365.658.745) |
| Chi phí khác | 58.852.352.119 | 51.238.005.945 |
| | <u>368.656.381.875</u> | <u>291.170.269.795</u> |

32 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | 2018 VND | 2017 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Thu nhập khác | | |
| Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh | 81.978.068.024 | 9.096.471.900 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 10.531.366.891 | 8.842.021.759 |
| Lãi thuần do thanh lý tài sản cố định | 3.285.957.391 | 6.967.672.507 |
| Khác | 6.936.081.462 | 385.603.908 |
| | <u>102.731.473.768</u> | <u>25.291.770.074</u> |
| Chi phí khác | | |
| Chi phí bảo hành công trình | <u>48.174.366</u> | <u>693.302.364</u> |

33 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

Đối chiếu chi phí thuế TNDN với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.335.683.769.463 | 1.571.670.473.573 |
| Thuế tính ở thuế suất 20% | 267.136.753.892 | 314.334.094.715 |
| Điều chỉnh: | | |
| Thu nhập không chịu thuế | (2.721.600.000) | (3.541.244.415) |
| Chi phí không được khấu trừ | 2.852.402.871 | 2.795.791.652 |
| Dự phòng thiếu của năm trước | 3.827.559.444 | 1.956.398.371 |
| Chi phí thuế TNDN | <u>271.095.116.207</u> | <u>315.545.040.323</u> |
| Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | | |
| Chi phí thuế TNDN - hiện hành | 270.745.110.854 | 315.545.040.323 |
| Chi phí thuế TNDN - hoãn lại | 350.005.353 | - |
| Chi phí thuế TNDN | <u>271.095.116.207</u> | <u>315.545.040.323</u> |

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

34 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Biến động về tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 2.049.926.767 | 2.049.926.767 |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | (350.005.353) | - |
| Số dư cuối năm | <u>1.699.921.414</u> | <u>2.049.926.767</u> |

34 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI (tiếp theo)

Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | <u>1.699.921.414</u> | <u>2.049.926.767</u> |

Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ chủ yếu là dự phòng trợ cấp thôi việc.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | 2018 VND | 2017 VND |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 4.264.055.668.924 | 4.574.855.582.301 |
| Chi phí lương | 1.706.294.410.865 | 1.899.952.025.695 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 229.303.558.949 | 235.254.139.821 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 72.970.775.559 | 77.106.350.380 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 13.511.747.625.471 | 13.951.539.819.909 |
| Chi phí khác | 253.755.716.724 | 166.272.008.295 |
| | <u>20.038.127.756.492</u> | <u>20.904.979.926.401</u> |



36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

| | 2018 | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------|
| | Dịch vụ xây dựng VND | Hoạt động bất động sản đầu tư VND | Cho thuê thiết bị xây dựng VND | Bán vật liệu xây dựng VND | Khác VND | Tổng cộng VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21.404.441.593.261 | 16.437.339.873 | 13.140.537.744 | 3.279.636.198 | 12.436.278.398 | 21.449.735.385.474 |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | (20.115.830.102.149) | (9.435.241.973) | (12.371.062.697) | (3.279.636.198) | (6.867.244.224) | (20.147.783.287.241) |
| Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | <u>1.288.611.491.112</u> | <u>7.002.097.900</u> | <u>769.475.047</u> | <u>-</u> | <u>5.569.034.174</u> | <u>1.301.952.098.233</u> |
| | 2017 | | | | | |
| | Dịch vụ xây dựng VND | Hoạt động bất động sản đầu tư VND | Cho thuê thiết bị xây dựng VND | Bán vật liệu xây dựng VND | Khác VND | Tổng cộng VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21.492.122.441.488 | 14.592.970.382 | 20.191.746.202 | 40.446.776.600 | 862.727.273 | 21.568.216.661.945 |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | (19.962.626.486.425) | (8.177.446.159) | (13.694.751.557) | (40.446.776.600) | (776.771.000) | (20.025.722.231.741) |
| Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | <u>1.529.495.955.063</u> | <u>6.415.524.223</u> | <u>6.496.994.645</u> | <u>-</u> | <u>85.956.273</u> | <u>1.542.494.430.204</u> |

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

| | 2018 VND | 2017 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5) | | |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons | 4.555.211.657 | 10.124.837.987 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | - | 7.849.737.914 |
| | <u>4.555.211.657</u> | <u>17.974.575.901</u> |
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16) | | |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons | 592.075.405.967 | 375.203.896.717 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | 1.948.103.714.038 | 1.104.259.586.728 |
| | <u>2.540.179.120.005</u> | <u>1.479.463.483.445</u> |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 17) | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | <u>16.005.154.858</u> | - |

38 CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng cho thuê. Các khoản tiền phải thu từ cho thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

| | 2018 VND | 2017 VND |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Dưới 1 năm | 9.187.086.900 | 10.229.781.900 |
| Từ 1 đến 5 năm | 9.798.894.900 | 9.804.513.000 |
| | <u>18.985.981.800</u> | <u>20.034.294.900</u> |

39 CAM KẾT GÓP VỐN

Công ty có khoản cam kết góp vốn vào Công ty TNHH Covestcons, một công ty con, được trình bày như sau:

| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | | | |
|-------------------------------|---------------------|------------------|------------------------------|
| Vốn điều lệ VND | Số tiền cam kết VND | Vốn thực góp VND | Cam kết vốn còn phải góp VND |
| 1.872.000.000.000 | 1.872.000.000.000 | 269.000.000.000 | 1.603.000.000.000 |

| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | |
|-------------------------------|---------------------|------------------|------------------------------|
| Vốn điều lệ VND | Số tiền cam kết VND | Vốn thực góp VND | Cam kết vốn còn phải góp VND |
| 1.872.000.000.000 | 1.872.000.000.000 | 26.000.000.000 | 1.846.000.000.000 |

40 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

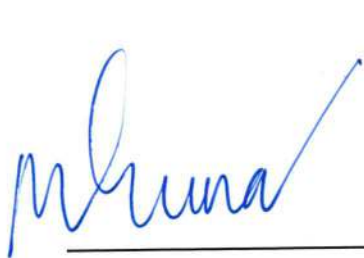
Tại ngày 18 tháng 1 năm 2019, Công ty nhận được Công văn số 507/UBCK-QLCB do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cán bộ công nhân viên của Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt. Theo đó, Công ty phát hành mới 900.000 cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHCD ngày 2 tháng 6 năm 2018.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 20 tháng 2 năm 2019, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho cán bộ công nhân viên của Công ty là 900.000 cổ phiếu với mức giá phát hành là 56.000 đồng Việt Nam cho mỗi cổ phiếu. Theo đó, ngày 20 tháng 2 năm 2019, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 783.550.000.000 đồng Việt Nam lên 792.550.000.000 đồng Việt Nam.

41 SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu tương ứng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính riêng của năm nay.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 5 tháng 3 năm 2019.



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc