

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**



## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
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

## 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 ngày 8 tháng 3 năm 2019.

#### 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 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 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 2019, cũng như 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 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 hoặc nhầm lẫn.

### 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 44. 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 2019, 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 2019 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 27 tháng 3 năm 2020



## **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 2019 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 27 tháng 3 năm 2020. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 44.

### **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 qui 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 2019, 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.

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



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

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM9173  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2020



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.194.861.890.259</b>	<b>12.024.540.146.799</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>666.404.061.868</b>	<b>389.131.880.525</b>
111	Tiền		92.404.061.868	67.631.880.525
112	Các khoản tương đương tiền		574.000.000.000	321.500.000.000
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.064.500.000.000</b>	<b>3.364.400.000.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	1.064.500.000.000	3.364.400.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>7.098.578.536.800</b>	<b>6.708.359.624.291</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	6.993.860.753.306	6.503.313.239.606
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	212.476.325.103	206.675.324.919
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	106.749.221.210	208.232.957.846
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(214.507.762.819)	(209.861.898.080)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>1.187.898.968.197</b>	<b>1.198.060.245.544</b>
141	Hàng tồn kho	9	1.187.898.968.197	1.198.060.245.544
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>177.480.323.394</b>	<b>364.588.396.439</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	3.456.235.463	2.264.893.751
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		174.024.087.931	362.323.502.688

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 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	
			2019 VND	2018 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.402.173.385.825</b>	<b>1.982.327.235.027</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>582.960.713.161</b>	<b>599.086.114.557</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	496.771.130.389	515.555.564.929
222	Nguyên giá		844.686.303.792	816.810.465.623
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(347.915.173.403)	(301.254.900.694)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	86.189.582.772	83.530.549.628
228	Nguyên giá		102.091.916.320	95.997.011.742
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.902.333.548)	(12.466.462.114)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>64.427.562.298</b>	<b>67.889.003.254</b>
231	Nguyên giá		90.854.986.389	90.854.986.389
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.427.424.091)	(22.965.983.135)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>574.839.300</b>	<b>1.005.828.500</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		574.839.300	1.005.828.500
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.658.303.138.176</b>	<b>1.063.308.360.000</b>
251	Đầu tư vào các công ty con	13	2.510.348.360.000	907.348.360.000
252	Đầu tư vào các công ty liên kết	14	235.560.000.000	173.960.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15	(87.605.221.824)	(18.000.000.000)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>95.907.132.890</b>	<b>251.037.928.716</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	94.651.883.634	249.338.007.302
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34, 35	1.255.249.256	1.699.921.414
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>13.597.035.276.084</b>	<b>14.006.867.381.826</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 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	
			2019 VND	2018 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.364.228.000.289</b>	<b>6.984.877.728.142</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.357.375.741.748</b>	<b>6.975.681.762.640</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.828.970.090.260	5.066.989.649.021
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	672.338.835.120	645.206.774.425
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	61.827.487.223	71.477.202.611
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.598.992.786.852	838.293.501.289
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	52.996.977.238	5.135.013.358
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	32.317.782.262	160.833.734.876
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	22(a)	46.559.156.812	63.173.236.334
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	63.372.625.981	124.572.650.726
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>6.852.258.541</b>	<b>9.195.965.502</b>
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	542.006.657	662.352.826
342	Dự phòng phải trả dài hạn	22(b)	6.310.251.884	8.533.612.676
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.232.807.275.795</b>	<b>7.021.989.653.684</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.232.807.275.795</b>	<b>7.021.989.653.684</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	792.550.000.000	783.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	24, 25	792.550.000.000	783.550.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	3.038.990.175.385	2.997.645.175.385
415	Cổ phiếu quỹ	25	(443.424.538.999)	(439.558.938.999)
418	Quỹ đầu tư phát triển	25	3.165.476.350.792	2.583.711.350.792
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	679.215.288.617	1.096.642.066.506
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	25	228.483.347.506	32.053.413.250
421b	- LNST chưa phân phối năm nay	25	450.731.941.111	1.064.588.653.256
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.597.035.276.084</b>	<b>14.006.867.381.826</b>



Trần Thị Thanh Vân  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc  
Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 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	
			2019 VND	2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		18.720.486.219.616	21.449.735.385.474
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	18.720.486.219.616	21.449.735.385.474
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(17.976.655.544.593)	(20.147.783.287.241)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		743.830.675.023	1.301.952.098.233
21	Doanh thu hoạt động tài chính	30	189.963.658.777	299.706.265.795
22	Chi phí tài chính	31	(69.606.510.382)	(1.512.092)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(334.880.008.337)	(368.656.381.875)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		529.307.815.081	1.233.000.470.061
31	Thu nhập khác	33	32.304.346.246	102.731.473.768
32	Chi phí khác	33	(1.454.387.448)	(48.174.366)
40	Lợi nhuận khác		30.849.958.798	102.683.299.402
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		560.157.773.879	1.335.683.769.463
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	34	(108.981.160.610)	(270.745.110.854)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35	(444.672.158)	(350.005.353)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		450.731.941.111	1.064.588.653.256



Trần Thị Thanh Vân  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc  
Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.



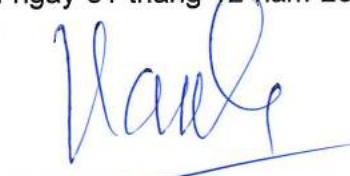
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		560.157.773.879	1.335.683.769.463
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư		84.521.411.502	72.970.775.559
03	Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		56.566.769.249	(3.676.343.854)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(29.740.646)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(193.762.977.748)	(302.932.341.500)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		507.482.976.882	1.102.016.119.022
09	Tăng các khoản phải thu		(294.120.772.811)	(2.175.375.212.398)
10	Giảm hàng tồn kho		10.161.277.347	478.311.912.624
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(510.951.901.306)	305.204.662.881
12	Giảm chi phí trả trước		153.494.781.956	69.007.105.690
15	Thuế TNDN đã nộp		(134.855.694.354)	(301.931.136.033)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(119.869.147.745)	(107.107.156.003)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(388.658.480.031)	(629.873.704.217)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(68.698.104.907)	(107.954.112.495)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		5.690.058.370	14.167.848.138
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(3.388.600.000.000)	(3.719.400.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		5.688.500.000.000	4.498.930.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết		(1.664.600.000.000)	(280.800.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		276.187.705.461	329.282.533.594
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		848.479.658.924	734.226.269.237
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ		50.345.000.000	73.236.000.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(3.865.600.000)	(437.817.478.999)
36	Tiền chi trả cổ tức		(229.028.397.550)	(390.953.176.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(182.548.997.550)	(755.534.654.999)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		277.272.181.343	(651.182.089.979)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	389.131.880.525	1.040.282.200.445
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	666.404.061.868	389.131.880.525

Các giao dịch không sử dụng tiền mặt trong năm chủ yếu là bán TSCĐ nhưng chưa thu được với số tiền là 359.545.455 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.690.909.091 đồng Việt Nam) và mua TSCĐ nhưng chưa thanh toán với số tiền là 764.507.000 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 4.399.656.194 đồng Việt Nam).



Trần Thị Thanh Vân  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc  
Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 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 2019****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 ngày 24 tháng 8 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, 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 22 cấp ngày 8 tháng 3 năm 2019 chấp thuận cho Công ty tăng vốn điều lệ lên 792.550.000.000 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 2019, quy mô của Công ty bao gồm:

- 2 công ty con trực tiếp như trình bày ở Thuyết minh 13;
- 1 công ty con gián tiếp là Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168, một công ty con của Công ty TNHH Covestcons sở hữu 69,98% vốn điều lệ, là một công ty cổ phần, được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0315807693 ngày 22 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- 3 công ty liên kết trực tiếp như trình bày ở Thuyết minh 14; và
- 3 công ty liên kết gián tiếp là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland"), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub") và Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecccons ("Hitecccons").

Riland, một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons do sở hữu 98% vốn điều lệ, là một công ty cổ phần thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0315066903 ngày 23 tháng 5 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh và cho thuê bất động sản từ tài sản sở hữu hoặc đi thuê và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Quihub, một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons do sở hữu 97% vốn điều lệ, là một công ty cổ phần được thành lập tại Tỉnh Bình Định theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4101553128 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 4 tháng 11 năm 2019. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Hitecccons, một công ty liên kết của Công ty TNHH Covestcons do sở hữu 31% vốn điều lệ, là một công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hà Nội theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108007089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 2 tháng 10 năm 2017. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1.447 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.665 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 (gọi chung là "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 2019 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.

**2.2 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**

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và/hoặc thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.4 Các loại tỉ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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 bảng 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.

**2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**2.6 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản nợ phải thu 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 thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

**2.7 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)****2.8 Đầu tư tài chính****(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. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm.

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. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm ghi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**(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 nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, 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 công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm.

**(c) Đầu tư vào 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 ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

**2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ 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 TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian sử dụng ước tính như sau:

	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.

**2.10 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

*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 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Thuê tài sản**

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ 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.

**2.12 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.

**2.13 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, cung cấp dịch vụ;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa, và cung cấp 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.

**2.14 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.

**2.15 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 tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải trả phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.16 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.

**2.17 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm 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. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**2.18 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp chủ sở hữu 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.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh riêng sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.19 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận 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.

LNST 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 LNST 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 LNST 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.

**2.20 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 sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc 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 sản 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(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 ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến giá trị khối lượng hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi 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.

**(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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp 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.

**2.22 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; 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.

**2.23 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế, 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 TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN 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 TNDN 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 TNDN 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 TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN 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 tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.24 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.

**2.25 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.

**2.26 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.



**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Tiền mặt	1.216.053.596	624.630.159
Tiền gửi ngân hàng	91.188.008.272	67.007.250.366
Các khoản tương đương tiền (*)	574.000.000.000	321.500.000.000
	<u>666.404.061.868</u>	<u>389.131.880.525</u>

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

**4 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.064.500.000.000	1.064.500.000.000	3.164.400.000.000	3.164.400.000.000
Trái phiếu	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000
	<u>1.064.500.000.000</u>	<u>1.064.500.000.000</u>	<u>3.364.400.000.000</u>	<u>3.364.400.000.000</u>

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

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	6.815.198.748.180	6.498.758.027.949
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	178.662.005.126	4.555.211.657
	<u>6.993.860.753.306</u>	<u>6.503.313.239.606</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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:

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	<u>1.052.674.643.124</u>	<u>46.657.905.845</u>

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	212.476.325.103	206.675.324.919

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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:

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
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	-

**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Lãi tiền gửi phải thu từ bên thứ ba	58.480.602.217	178.835.333.832
Lãi phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh 38)	34.130.684.931	-
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	8.065.482.425	23.768.155.483
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.879.222.591	3.779.595.821
Khác	2.193.229.046	1.849.872.710
	<u>106.749.221.210</u>	<u>208.232.957.846</u>

**8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN**

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

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	209.861.898.080	209.861.898.080
Tăng	4.645.864.739	-
Số dư cuối năm	<u>214.507.762.819</u>	<u>209.861.898.080</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**9 HÀNG TỒN KHO**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	<u>1.187.898.968.197</u>	<u>1.198.060.245.544</u>

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

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Crowne Plaza Phú Quốc thuộc Bãi Dài Resort - Xây dựng	144.237.154.283	4.044.522.302
Các dự án khác	1.043.661.813.914	1.194.015.723.242
	<u>1.187.898.968.197</u>	<u>1.198.060.245.544</u>

**10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	<u>3.456.235.463</u>	<u>2.264.893.751</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	64.969.649.007	216.749.465.474
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	29.682.234.627	32.588.541.828
	<u>94.651.883.634</u>	<u>249.338.007.302</u>

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

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Số dư đầu năm	249.338.007.302	311.870.005.197
Tăng	45.781.552.369	109.418.298.594
Phân bổ và thanh lý	(200.467.676.037)	(171.950.296.489)
Số dư cuối năm	<u>94.651.883.634</u>	<u>249.338.007.302</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**Mẫu số B 09 – DN**

<b>11</b>	<b>TSCĐ</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc thiết bị VND</b>	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Thiết bị quản lý VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>(a)</b>	<b>TSCĐ hữu hình</b>					
	<b>Nguyên giá</b>					
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	175.786.833.952	584.456.144.761	30.337.708.175	26.229.778.735	816.810.465.623
	Mua mới	9.480.219.170	33.175.207.530	12.062.627.273	4.680.986.362	59.399.040.335
	Thanh lý	-	(29.709.323.491)	(943.797.875)	(870.080.800)	(31.523.202.166)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	185.267.053.122	587.922.028.800	41.456.537.573	30.040.684.297	844.686.303.792
	<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	55.636.020.181	204.833.785.680	22.669.159.633	18.115.935.200	301.254.900.694
	Khấu hao trong năm	11.659.500.144	57.429.170.644	4.228.681.222	4.306.747.102	77.624.099.112
	Thanh lý	-	(29.197.231.172)	(943.797.875)	(822.797.356)	(30.963.826.403)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	67.295.520.325	233.065.725.152	25.954.042.980	21.599.884.946	347.915.173.403
	<b>Giá trị còn lại</b>					
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	120.150.813.771	379.622.359.081	7.668.548.542	8.113.843.535	515.555.564.929
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	117.971.532.797	354.856.303.648	15.502.494.593	8.440.799.351	496.771.130.389

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 101.910.545.080 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 123.083.833.670 đồng Việt Nam).



## 11 TSCĐ (tiếp theo)

## (b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	81.539.243.238	14.457.768.504	95.997.011.742
Mua mới	-	4.519.024.578	4.519.024.578
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.575.880.000	1.575.880.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	81.539.243.238	20.552.673.082	102.091.916.320
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	3.822.395.187	8.644.066.927	12.466.462.114
Khấu hao trong năm	344.192.196	3.091.679.238	3.435.871.434
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.166.587.383	11.735.746.165	15.902.333.548
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	77.716.848.051	5.813.701.577	83.530.549.628
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	77.372.655.855	8.816.926.917	86.189.582.772
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 6.910.160.805 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5.445.630.805 đồng Việt Nam).

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐỂ CHO THUÊ**

	Tòa nhà văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2019	72.234.622.480	18.620.363.909	90.854.986.389
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	19.140.532.783	3.825.450.352	22.965.983.135
Khấu hao trong năm	2.716.626.384	744.814.572	3.461.440.956
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	21.857.159.167	4.570.264.924	26.427.424.091
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	53.094.089.697	14.794.913.557	67.889.003.254
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	50.377.463.313	14.050.098.985	64.427.562.298

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

	2019 VND	2018 VND
Thu nhập từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	16.422.825.623	16.437.339.873
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	9.563.283.190	9.435.241.973



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**13 ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON**

Tên công ty	2019			2018		
	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 Unicorns (i)	100	638.348.360.000	-	100	638.348.360.000	-
Công ty TNHH Covestcons (ii)	100	1.872.000.000.000	-	100	269.000.000.000	-
		<u>2.510.348.360.000</u>	<u>-</u>		<u>907.348.360.000</u>	<u>-</u>

(i) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicorns, 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 22 tháng 6 năm 2018. 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. Trong năm 2019, Công ty đã góp thêm vốn vào công ty con này với giá trị vốn góp là 1.603 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**14 ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT**

Tên công ty	2019		2018		Giá gốc VND	Giá gốc VND
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC (i)	42,36	42,36	35,00	35,00	159.600.000.000	98.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (ii)	14,30	23,11	14,87	24,03	57.960.000.000	57.960.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng (iii)	36,00	36,00	36,00	36,00	18.000.000.000	18.000.000.000
					<u>235.560.000.000</u>	<u>173.960.000.000</u>

(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 2019, 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**

	2019 VND	2018 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	69.605.221.824	-
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	18.000.000.000	18.000.000.000
	<u>87.605.221.824</u>	<u>18.000.000.000</u>

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	2019		2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	2.877.926.942.561	2.877.926.942.561	2.526.810.529.016	2.526.810.529.016
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	951.043.147.699	951.043.147.699	2.540.179.120.005	2.540.179.120.005
	<u>3.828.970.090.260</u>	<u>3.828.970.090.260</u>	<u>5.066.989.649.021</u>	<u>5.066.989.649.021</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, không có nhà cung cấp nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn – bên thứ ba.

**17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	672.338.835.120	629.201.619.567
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	16.005.154.858
	<u>672.338.835.120</u>	<u>645.206.774.425</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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:

	2019 VND	2018 VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa Ốc Phương Nam 3A-2	114.618.345.120	30.660.106.030
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	81.985.535.472	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	76.609.584.169	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Uniprime	69.846.217.233	-
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	69.089.850.597	-
	<u>312.149.522.591</u>	<u>30.660.106.030</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**Mẫu số B 09 – DN**

**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số dư đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã cán trừ VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số dư cuối năm VND
Thuế TNDN	43.048.446.326	116.165.637.974	-	(134.855.694.354)	24.358.389.946
Thuế thu nhập cá nhân	28.428.756.285	104.221.120.494	-	(95.180.779.502)	37.469.097.277
Thuế GTGT	-	1.818.267.140.614	(1.530.798.064.635)	(287.469.075.979)	-
Thuế khác	-	6.614.829.067	-	(6.614.829.067)	-
	<u>71.477.202.611</u>	<u>2.045.268.728.149</u>	<u>(1.530.798.064.635)</u>	<u>(524.120.378.902)</u>	<u>61.827.487.223</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.596.632.786.852	838.293.501.289
Khác	2.360.000.000	-
	<u>1.598.992.786.852</u>	<u>838.293.501.289</u>

**20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	<u>52.996.977.238</u>	<u>5.135.013.358</u>

**21 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	22.362.884.539	147.352.774.469
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát	600.000.000	8.062.530.000
Cổ tức phải trả	697.164.375	847.842.925
Khác	8.657.733.348	4.570.587.482
	<u>32.317.782.262</u>	<u>160.833.734.876</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	<u>542.006.657</u>	<u>662.352.826</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>46.559.156.812</u>	<u>63.173.236.334</u>

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

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Số dư đầu năm	63.173.236.334	65.464.068.878
Tăng	12.836.009.200	29.651.017.018
Hoàn nhập	(14.578.310.191)	(10.531.366.891)
Sử dụng	(14.871.778.531)	(21.410.482.671)
Số dư cuối năm	<u>46.559.156.812</u>	<u>63.173.236.334</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>6.310.251.884</u>	<u>8.533.612.676</u>

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

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Số dư đầu năm	8.533.612.676	10.249.956.011
Hoàn nhập	(1.070.237.792)	(1.385.511.310)
Sử dụng	(1.153.123.000)	(330.832.025)
Số dư cuối năm	<u>6.310.251.884</u>	<u>8.533.612.676</u>

**23 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Số dư đầu năm	124.572.650.726	157.794.474.704
Tăng	57.516.000.000	73.554.500.000
Sử dụng	(118.716.024.745)	(106.776.323.978)
Số dư cuối năm	<u>63.372.625.981</u>	<u>124.572.650.726</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký	79.255.000	78.355.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	79.255.000	78.355.000
Số lượng cổ phiếu đã mua/bán lại	(2.962.427)	(2.876.127)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.292.573	75.478.873

**(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>%</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>%</b>
Kustocem Pte Ltd.	13.906.666	18,23	13.906.666	18,42
Công ty TNHH Một Thành viên Kinh doanh và Đầu tư Thành Công	11.192.652	14,67	11.192.652	14,83
Các cổ đông khác	51.193.255	67,10	50.379.555	66,75
	76.292.573	100,00	75.478.873	100,00

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	<b>Số cổ phiếu</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	77.050.000
Cổ phiếu mới phát hành	1.305.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	78.355.000
Cổ phiếu mới phát hành	900.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	79.255.000

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**Mẫu số B 09 – DN**

**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 2018	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	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 đã phát hành	-	-	(437.817.478.999)	-	-	(437.817.478.999)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	759.075.800.000	(759.075.800.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(73.554.500.000)	(73.554.500.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(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
Tăng vốn (i)	9.000.000.000	41.345.000.000	-	-	-	50.345.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	450.731.941.111	450.731.941.111
Mua cổ phiếu đã phát hành	-	-	(3.865.600.000)	-	-	(3.865.600.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	581.765.000.000	(581.765.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(57.516.000.000)	(57.516.000.000)
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	(228.877.719.000)	(228.877.719.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(443.424.538.999)	3.165.476.350.792	679.215.288.617	7.232.807.275.795

(i) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2018/NQ-ĐHCD ngày 2 tháng 6 năm 2018, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng tối đa là 900.000 cổ phần với giá phát hành mỗi cổ phần là 56.000 đồng Việt Nam cho mỗi cổ phần.

(ii) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHCD ngày 9 tháng 4 năm 2019, Công ty thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và chia cổ tức với số tiền lần lượt là 581.765.000.000 đồng Việt Nam, 57.516.000.000 đồng Việt Nam và 229.136.619.000 đồng Việt Nam từ nguồn LNST chưa phân phối năm 2018.



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

Số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ từ ngày 18 tháng 10 năm 2016 đến ngày 16 tháng 11 năm 2016 đã được sử dụng hết trong năm.

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:

<b>Số thứ tự</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Số tiền VND</b>
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 (*)	1.328.897.025.832
2	Đầu tư máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	415.394.679.553
E	Lũy kế số vốn đã sử dụng trong giai đoạn từ ngày 11 tháng 3 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.744.291.705.385
F	Số vốn còn chưa sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	-

(\*) Chi tiết vốn đã sử dụng thành lập Công ty mới, mua cổ phần các công ty trong năm như sau:

- Công ty đã thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Covestcons, một công ty con, với số tiền từ nguồn phát hành chào bán cổ phiếu là 1.267.297.025.832 đồng Việt Nam.
- Công ty đã thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC, một công ty liên kết, với số tiền là 61.600.000.000 đồng Việt Nam.

**26 CỔ TỨC**

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

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	847.842.925	359.298.925
Cổ tức phải trả trong năm	228.877.719.000	391.441.720.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(229.028.397.550)	(390.953.176.000)
Số dư cuối năm	<u>697.164.375</u>	<u>847.842.925</u>

**27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****(a) Ngoại tệ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 145.184,47 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.083,59 Đô la Mỹ).

**(b) Cam kết vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản cam kết góp vốn vào Công ty TNHH Covestcons, một công ty con (Thuyết minh 13), với số tiền là 0 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.603.000.000.000 đồng Việt Nam) (Thuyết minh 39(b)).

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

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng (*)	18.592.812.548.932	21.404.441.593.261
Doanh thu thuần từ hoạt động bất động sản đầu tư	16.422.825.623	16.437.339.873
Doanh thu thuần từ cho thuê thiết bị xây dựng	15.322.063.590	13.140.537.744
Doanh thu thuần từ bán vật liệu xây dựng, công cụ dụng cụ	95.928.781.471	15.715.914.596
	<u>18.720.486.219.616</u>	<u>21.449.735.385.474</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:

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu thuần được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	18.235.122.835.807	20.955.653.815.325
Doanh thu thuần được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	357.689.713.125	448.787.777.936
	<u>18.592.812.548.932</u>	<u>21.404.441.593.261</u>
	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	<u>57.492.801.217.347</u>	<u>44.123.448.659.722</u>

**29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	17.863.425.127.747	20.115.830.102.149
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	9.563.283.190	9.435.241.973
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	14.408.158.558	12.371.062.697
Giá vốn bán vật liệu xây dựng, công cụ dụng cụ	89.258.975.098	10.146.880.422
	<u>17.976.655.544.593</u>	<u>20.147.783.287.241</u>

**30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi	167.283.658.777	286.038.384.109
Cổ tức được chia	22.680.000.000	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
	<u>189.963.658.777</u>	<u>299.706.265.795</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	69.605.221.824	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.288.558	1.512.092
	<u>69.606.510.382</u>	<u>1.512.092</u>

**32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên	239.592.231.524	251.047.008.973
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.732.147.294	24.031.920.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.364.210.309	36.110.611.178
Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	(1.070.237.792)	(1.385.511.310)
Chi phí dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	4.645.864.739	-
Chi phí khác	35.615.792.263	58.852.352.119
	<u>334.880.008.337</u>	<u>368.656.381.875</u>

**33 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	14.578.310.191	10.531.366.891
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	6.691.132.071	81.978.068.024
Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	3.799.318.971	3.285.957.391
Khác	7.235.585.013	6.936.081.462
	<u>32.304.346.246</u>	<u>102.731.473.768</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Khác	1.454.387.448	48.174.366



**34 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	560.157.773.879	1.335.683.769.463
Thuế tính ở thuế suất 20%	112.031.554.776	267.136.753.892
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(4.536.000.000)	(2.721.600.000)
Chi phí không được khấu trừ	2.407.387.157	2.852.402.871
Dự phòng (thừa)/thiếu của năm trước	(477.109.165)	3.827.559.444
Chi phí thuế TNDN	<u>109.425.832.768</u>	<u>271.095.116.207</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	108.981.160.610	270.745.110.854
Chi phí thuế TNDN - hoãn lại	444.672.158	350.005.353
Chi phí thuế TNDN	<u>109.425.832.768</u>	<u>271.095.116.207</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.

**35 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	1.699.921.414	2.049.926.767
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	(444.672.158)	(350.005.353)
Số dư cuối năm	<u>1.255.249.256</u>	<u>1.699.921.414</u>

**35 THUẾ TNDN HOÃN LẠI (tiếp theo)****Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	<u>1.255.249.256</u>	<u>1.699.921.414</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.

**36 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong kỳ, nhưng không bao gồm giá mua hàng hóa liên quan tới hoạt động thương mại của Công ty. Chi tiết được trình bày như sau:

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.386.228.186.393	4.264.055.668.924
Chi phí lương	731.350.037.176	1.706.294.410.865
Chi phí công cụ, dụng cụ	196.012.508.090	229.303.558.949
Chi phí khấu hao TSCĐ	84.521.411.502	72.970.775.559
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.611.521.462.836	13.511.747.625.471
Chi phí khác	202.481.694.488	253.755.716.724
	<u>18.212.115.300.485</u>	<u>20.038.127.756.492</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**37 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	2019			
	Dịch vụ xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Cho thuê thiết bị xây dựng	Bán vật liệu xây dựng, công cụ dụng cụ
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.592.812.548.932	16.422.825.623	15.322.063.590	95.928.781.471
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(17.863.425.127.747)	(9.563.283.190)	(14.408.158.558)	(89.258.975.098)
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	729.387.421.185	6.859.542.433	913.905.032	6.669.806.373
				<b>18.720.486.219.616</b>
				<b>(17.976.655.544.593)</b>
				<b>743.830.675.023</b>

**2018**

	2018			
	Dịch vụ xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Cho thuê thiết bị xây dựng	Bán vật liệu xây dựng, công cụ dụng cụ
	VND	VND	VND	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	15.715.914.596
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(20.115.830.102.149)	(9.435.241.973)	(12.371.062.697)	(10.146.880.422)
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.288.611.491.112	7.002.097.900	769.475.047	5.569.034.174
				<b>21.449.735.385.474</b>
				<b>(20.147.783.287.241)</b>
				<b>1.301.952.098.233</b>

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.



**38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Công ty là một Công ty cổ phần. Chi tiết của các cổ đông được nêu trong Thuyết minh 24.

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2019 VND	2018 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	15.807.576.191	14.673.941.042
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	334.699.465.685	74.353.227.291
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	635.760.398.260	1.281.204.270.031
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.280.628.860.771	3.627.568.589.519
<b>iii) Góp vốn vào công ty con</b>		
Công ty TNHH Covestcons	1.603.000.000.000	243.000.000.000
<b>iv) Góp vốn vào công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng FCC	61.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	37.800.000.000
<b>v) Bán TSCĐ</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	857.425.645	690.909.091
<b>vi) Cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	22.680.000.000	13.608.000.000
<b>vii) Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc</b>		
	37.014.184.413	35.286.629.709

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**Mẫu số B 09 – DN**

**38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	2.565.160.991	4.555.211.657
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	176.096.844.135	-
	<u>178.662.005.126</u>	<u>4.555.211.657</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty TNHH Covestcons	<u>34.130.684.931</u>	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	264.012.053.673	592.075.405.967
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	593.792.393.704	1.948.103.714.038
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	93.238.700.322	-
	<u>951.043.147.699</u>	<u>2.540.179.120.005</u>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 17)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	<u>16.005.154.858</u>

**39 CÁC CAM KẾT**

**(a) Cam kết 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:

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Dưới 1 năm	12.541.798.724	9.187.086.900
Từ 1 đến 5 năm	45.700.425.063	9.798.894.900
	<u>58.242.223.787</u>	<u>18.985.981.800</u>

39 CÁC CAM KẾT (continued)

(b) Cam kết 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 2019			
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	1.872.000.000.000	-
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

(c) Cam kết khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang thực hiện các dịch vụ thư bảo lãnh để thực hiện các hợp đồng tại các ngân hàng với tổng giá trị là 4.324.420.089.194 Đồng.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 27 tháng 3 năm 2020.



Trần Thị Thanh Vân  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc