

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
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 hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	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 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 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 HỢP NHẤT

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 số sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 48. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 hợp nhất.



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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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 hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 48.

### **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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất 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 báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 hợp nhất.

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: HCM9180  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2020

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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>14.727.405.324.722</b>	<b>15.323.459.276.998</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>800.791.418.362</b>	<b>552.833.230.980</b>
111	Tiền		116.191.418.362	149.333.230.980
112	Các khoản tương đương tiền		684.600.000.000	403.500.000.000
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.241.650.000.000</b>	<b>3.907.058.000.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	3.241.650.000.000	3.907.058.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>8.797.679.575.624</b>	<b>9.053.952.559.022</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	8.416.090.588.256	8.583.155.443.151
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	397.567.198.072	408.522.628.085
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	198.529.552.115	272.136.385.866
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>1.626.319.466.015</b>	<b>1.443.523.976.605</b>
141	Hàng tồn kho	9	1.626.319.466.015	1.443.523.976.605
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>260.964.864.721</b>	<b>366.091.510.391</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	3.456.235.463	3.715.158.612
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		257.508.629.258	362.376.351.779

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(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>1.471.429.330.005</b>	<b>1.499.602.669.344</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>704.482.424.910</b>	<b>743.708.162.486</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	606.653.633.812	648.195.904.621
222	Nguyên giá		1.055.852.299.665	1.033.129.306.154
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(449.198.665.853)	(384.933.401.533)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	97.828.791.098	95.512.257.865
228	Nguyên giá		118.687.800.078	111.780.039.500
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.859.008.980)	(16.267.781.635)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>49.603.357.264</b>	<b>52.358.883.694</b>
231	Nguyên giá		69.677.550.622	69.677.550.622
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.074.193.358)	(17.318.666.928)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>161.115.839.300</b>	<b>1.005.828.500</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	160.541.000.000	-
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>394.287.974.564</b>	<b>350.744.031.635</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	14	394.287.974.564	350.744.031.635
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>161.939.733.967</b>	<b>351.785.763.029</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	161.939.733.967	348.602.442.291
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33	-	3.183.320.738
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>16.198.834.654.727</b>	<b>16.823.061.946.342</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(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>7.729.313.976.168</b>	<b>8.860.568.747.448</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.710.283.750.131</b>	<b>8.851.372.781.946</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	4.571.387.201.404	5.813.051.490.169
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	720.914.499.291	671.428.472.219
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	87.849.950.894	164.994.438.949
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.102.171.113.108	1.759.584.094.811
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	54.781.130.228	5.135.013.358
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	41.603.836.458	204.297.216.319
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	21(a)	65.205.053.085	75.606.055.937
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	66.370.965.663	157.276.000.184
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>19.030.226.037</b>	<b>9.195.965.502</b>
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	542.006.657	662.352.826
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	12.177.967.496	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	21(b)	6.310.251.884	8.533.612.676
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.469.520.678.559</b>	<b>7.962.493.198.894</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>8.469.520.678.559</b>	<b>7.962.493.198.894</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	792.550.000.000	783.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	23, 24	792.550.000.000	783.550.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	3.038.990.175.385	2.997.645.175.385
415	Cổ phiếu quỹ	24	(443.424.538.999)	(439.558.938.999)
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	3.998.330.960.122	3.016.565.960.122
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	1.029.019.001.156	1.604.291.002.386
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	24	318.128.283.386	93.883.453.112
421b	- LNST chưa phân phối năm nay	24	710.890.717.770	1.510.407.549.274
429	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	24	54.055.080.895	-
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.198.834.654.727</b>	<b>16.823.061.946.342</b>


Hà Thị Thúy Hằng  
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởngNguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc  
Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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		23.733.028.252.165	28.560.857.297.395
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	23.733.028.252.165	28.560.857.297.395
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(22.684.921.110.980)	(26.727.845.024.426)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.048.107.141.185	1.833.012.272.969
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	263.864.493.550	321.096.425.107
22	Chi phí tài chính		(9.346.944)	(256.508.001)
24	Phần lãi trong các công ty liên kết	14	4.069.273.547	97.618.204.914
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(458.979.143.450)	(505.217.213.266)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		857.052.417.888	1.746.253.181.723
31	Thu nhập khác	31	41.825.059.246	141.186.784.790
32	Chi phí khác	31	(8.146.550.269)	(14.465.680.949)
40	Lợi nhuận khác		33.678.508.977	126.721.103.841
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		890.730.926.865	1.872.974.285.564
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	32	(164.453.039.966)	(362.105.809.452)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32, 33	(15.361.288.234)	(460.926.838)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		710.916.598.665	1.510.407.549.274
	Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty		710.890.717.770	1.510.407.549.274
62	Cổ đông không kiểm soát		25.880.895	-
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	8.859	18.357
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	8.859	18.357



Hà Thị Thùy Hằng  
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 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 03 – DN/HN

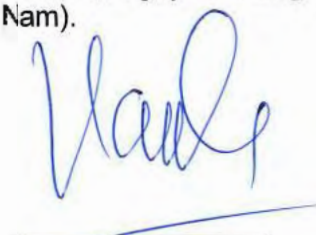
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
(Theo phương pháp gián tiếp)**

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		890.730.926.865	1.872.974.285.564
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") bất động sản đầu tư		108.513.963.904	93.961.932.263
03	Hoàn nhập dự phòng		(6.825.375.905)	(2.334.235.286)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(636.401.875)	177.561.364
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(273.887.773.585)	(420.738.017.892)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		717.895.339.404	1.544.041.526.013
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		311.858.953.486	(2.797.703.359.814)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(182.795.489.410)	430.287.773.421
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(997.251.807.534)	331.806.119.643
12	Giảm chi phí trả trước		186.921.631.473	55.321.720.026
15	Thuế TNDN đã nộp		(207.963.845.299)	(386.537.444.561)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(167.578.157.521)	(111.107.156.003)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(338.913.375.401)	(933.890.821.275)
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(76.630.918.237)	(134.239.595.441)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		9.545.855.152	17.589.916.354
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(4.708.893.000.000)	(4.352.058.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		5.374.301.000.000	5.163.527.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(163.516.404.212)	(40.590.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		334.358.499.651	366.917.856.522
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		769.165.032.354	1.021.147.177.435
	<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 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 thuần từ hoạt động tài chính		(182.548.997.550)	(755.534.654.999)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		247.702.659.403	(668.278.298.839)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	552.833.230.980	1.221.114.590.570
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		255.527.979	(3.060.751)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	800.791.418.362	552.833.230.980

Các giao dịch không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính chủ yếu là bán TSCĐ nhưng chưa thu với số tiền là 5.190.836.657 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).



Hà Thị Thúy Hằng  
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 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

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 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 và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 2 công ty con trực tiếp là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons") và Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons"); 1 công ty con gián tiếp là Công Cổ phần Phú Nhuận 168 ("Phú Nhuận 168"); 4 công ty liên kết trực tiếp được trình bày ở Thuyết minh 14; và 2 công ty liên kết gián tiếp là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub")

- (i) Unicons, một công ty con do Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ, 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) Covestcons, một công ty con do Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ, 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.
- (iii) Phú Nhuận 168, một công ty con của Covestcons do sở hữu 69,98% vốn điều lệ, là công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0315807693 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 7 năm 2019. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (iv) Riland, một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons") do sở hữu 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 0315066903 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 5 năm 2018. 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 và kinh doanh vật liệu xây dựng.

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)**

- (v) Quihub, một công ty con của 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 2.272 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.720 nhân viên).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

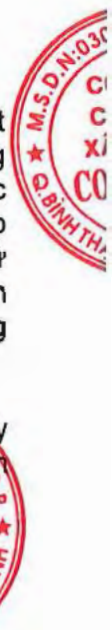
**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn 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 hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định 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 hoá, 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 và các công ty con còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán 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 (tiếp theo)****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 hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất.

**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính****Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

**Công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn 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. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

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

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

**2.7 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 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.

**2.9 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 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, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư này ban đầu 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 chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**2.10 Tài sản cố định ("TSCĐ")***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phân 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)****2.10 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 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
TSCĐ 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 TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2.11 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.13 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 hợp nhất. 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.

**2.14 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**2.15 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.

**2.16 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn 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)****2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

**2.18 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn 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 hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**2.19 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của 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 hợp nhất sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.20 Phân chia lợi nhuận**

LNST 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất.

**(c) Chia cổ tức**

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

**2.21 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 hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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 Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn 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)****2.21 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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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.

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.

**(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 Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

**2.22 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn 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

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

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, 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 hợp nhất 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/lỗ tính thuế thu nhập 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 hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN 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.

**2.25 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc, 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, Tập đoàn 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)****2.26 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động hợp nhất của Tập đoàn một cách toàn diện.

**2.27 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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	1.985.476.702	829.504.253
Tiền gửi ngân hàng	114.205.941.660	148.503.726.727
Các khoản tương đương tiền (*)	684.600.000.000	403.500.000.000
	<u>800.791.418.362</u>	<u>552.833.230.980</u>

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

**4 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	2019		2018	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	3.241.650.000.000	3.241.650.000.000	3.707.058.000.000	3.707.058.000.000
Trái phiếu	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000
	<u>3.241.650.000.000</u>	<u>3.241.650.000.000</u>	<u>3.907.058.000.000</u>	<u>3.907.058.000.000</u>

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

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

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	8.239.982.359.374	8.582.384.080.678
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	176.108.228.882	771.362.473
	<u>8.416.090.588.256</u>	<u>8.583.155.443.151</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết số dư của 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:

	2019 VND	2018 VND
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**

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	<u>397.567.198.072</u>	<u>408.522.628.085</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết số dư của nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	130.000.000.000	130.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT	68.336.868.742	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Bảo Thạch	<u>45.520.372.208</u>	<u>-</u>



**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Lãi tiền gửi	143.191.829.835	191.758.223.203
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	19.678.975.560	54.822.089.532
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	33.114.069.591	23.465.571.821
Khác	2.544.677.129	2.090.501.310
	<u>198.529.552.115</u>	<u>272.136.385.866</u>

**8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN**

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

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

**9 HÀNG TỒN KHO**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	<u>1.626.319.466.015</u>	<u>1.443.523.976.605</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	3.456.235.463	2.264.893.751
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	-	1.450.264.861
	<u>3.456.235.463</u>	<u>3.715.158.612</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)****(b) Dài hạn**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng cho hoạt động xây dựng	130.882.866.044	311.190.894.485
Chi phí thuê và dụng cụ dùng cho văn phòng	31.056.867.923	37.411.547.806
	<u>161.939.733.967</u>	<u>348.602.442.291</u>

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

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	348.602.442.291	397.566.418.597
Tăng	77.095.873.506	173.115.059.891
Phân bổ và thanh lý	(263.758.581.830)	(222.079.036.197)
Số dư cuối năm	<u>161.939.733.967</u>	<u>348.602.442.291</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“TSCĐ”)**

**(a) TSCĐ hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	229.123.237.453	729.958.612.062	39.275.238.504	31.722.501.844	3.049.716.291	1.033.129.306.154
Mua mới	9.480.219.170	40.248.619.405	12.062.627.273	4.727.531.817	-	66.518.997.665
Thanh lý	-	(41.982.125.479)	(943.797.875)	(870.080.800)	-	(43.796.004.154)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>238.603.456.623</u>	<u>728.225.105.988</u>	<u>50.394.067.902</u>	<u>35.579.952.861</u>	<u>3.049.716.291</u>	<u>1.055.852.299.665</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	(71.901.077.746)	(261.040.951.286)	(26.393.308.581)	(22.548.347.629)	(3.049.716.291)	(384.933.401.533)
Khấu hao trong năm	(13.337.852.058)	(77.422.016.504)	(5.371.231.882)	(5.036.109.685)	-	(101.167.210.129)
Thanh lý	-	35.135.350.578	943.797.875	822.797.356	-	36.901.945.809
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(85.238.929.804)</u>	<u>(303.327.617.212)</u>	<u>(30.820.742.588)</u>	<u>(26.761.659.958)</u>	<u>(3.049.716.291)</u>	<u>(449.198.665.853)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	<u>157.222.159.707</u>	<u>468.917.660.776</u>	<u>12.881.929.923</u>	<u>9.174.154.215</u>	<u>-</u>	<u>648.195.904.621</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>153.364.526.819</u>	<u>424.897.488.776</u>	<u>19.573.325.314</u>	<u>8.818.292.903</u>	<u>-</u>	<u>606.653.633.812</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 135.254.518.736 Đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 152.776.936.179 Đồng Việt Nam).

## 11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

## (b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	94.881.924.366	16.898.115.134	111.780.039.500
Mua trong năm	-	5.331.880.578	5.331.880.578
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang sang	-	1.575.880.000	1.575.880.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	94.881.924.366	23.805.875.712	118.687.800.078
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	(6.068.832.197)	(10.198.949.438)	(16.267.781.635)
Khấu hao trong năm	(611.035.860)	(3.980.191.485)	(4.591.227.345)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	(6.679.868.057)	(14.179.140.923)	(20.859.008.980)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	88.813.092.169	6.699.165.696	95.512.257.865
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	88.202.056.309	9.626.734.789	97.828.791.098

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 8.820.466.435 Đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5.920.076.435 Đồng Việt Nam).

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐỀ 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	51.057.186.713	18.620.363.909	69.677.550.622
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	(13.493.216.576)	(3.825.450.352)	(17.318.666.928)
Khấu hao trong năm	(2.010.711.858)	(744.814.572)	(2.755.526.430)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	(15.503.928.434)	(4.570.264.924)	(20.074.193.358)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	37.563.970.137	14.794.913.557	52.358.883.694
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	35.553.258.279	14.050.098.985	49.603.357.264

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	11.983.510.668	11.903.425.626
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	5.501.858.231	5.534.480.905

**13 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư thể hiện giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 54, Tờ bản đồ số 11-BĐĐC, Số 168, Đường Thích Quảng Đức, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.504,3 m<sup>2</sup> theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 8 năm 2013 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tập đoàn dự kiến sẽ xây dựng một tòa nhà trên đất cho mục đích đầu tư căn hộ bán và cho thuê.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**14 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Tên công ty	2019			2018		
	Tỷ lệ vốn sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị VND	Tỷ lệ vốn sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (i)	14,30	23,11	301.605.477.459	14,87	24,03	286.190.247.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC (ii)	42,36	42,36	90.000.220.565	35,00	35,00	61.933.245.486
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng (iii)	36,00	36,00	145.332.815	36,00	36,00	147.269.515
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons (iv)	31,00	31,00	2.536.943.725	31,00	31,00	2.473.268.762
			<u>394.287.974.564</u>			<u>350.744.031.635</u>

- (i) 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.
- (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC, là một 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.
- (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.
- (iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons, 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, Tập đoàn 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.

## 14 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

VND

**Giá gốc khoản đầu tư**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	176.750.000.000
Tăng vốn góp vào các công ty liên kết	61.600.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	238.350.000.000
-------------------------------	-----------------

**Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua các công ty liên kết**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	173.994.031.635
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết	4.069.273.547
Phần cổ tức được chia từ một công ty liên kết	(22.680.000.000)
Chênh lệch lợi nhuận chưa thực hiện trong năm	554.669.382

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	155.937.974.564
-------------------------------	-----------------

**Giá trị**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	350.744.031.635
-----------------------------	-----------------

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	394.287.974.564
-------------------------------	-----------------

## 15 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 (*)	3.822.501.234.309	3.822.501.234.309	3.764.218.694.747	3.764.218.694.747
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	748.885.967.095	748.885.967.095	2.048.832.795.422	2.048.832.795.422
	<u>4.571.387.201.404</u>	<u>4.571.387.201.404</u>	<u>5.813.051.490.169</u>	<u>5.813.051.490.169</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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS****Mẫu số B 09 – DN/HN****16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	720.914.499.291	655.423.317.361
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	16.005.154.858
	<u>720.914.499.291</u>	<u>671.428.472.219</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:

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
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	6.149.022.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	76.609.584.169	-
	<u>273.213.464.761</u>	<u>36.809.128.030</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số dư đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số dư cuối năm VND
Thuế TNDN	84.216.068.850	171.637.517.330	-	(207.963.845.299)	47.889.740.881
Thuế thu nhập cá nhân	40.704.357.798	147.370.082.522	-	(148.114.230.307)	39.960.210.013
Thuế GTGT	40.074.012.301	2.333.746.561.260	(1.985.463.575.781)	(388.356.997.780)	-
Thuế khác	-	6.970.709.216	-	(6.970.709.216)	-
	<u>164.994.438.949</u>	<u>2.659.724.870.328</u>	<u>(1.985.463.575.781)</u>	<u>(751.405.782.602)</u>	<u>87.849.950.894</u>

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.099.811.113.108	1.759.584.094.811
Khác	2.360.000.000	-
	<u>2.102.171.113.108</u>	<u>1.759.584.094.811</u>

**19 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>54.781.130.228</u>	<u>5.135.013.358</u>

**20 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	28.265.070.533	189.807.201.010
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
Phải trả khác	12.041.601.550	5.579.642.384
	<u>41.603.836.458</u>	<u>204.297.216.319</u>

**(b) Dài hạn**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	65.205.053.085	75.606.055.937

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

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	75.606.055.937	76.554.779.913
Tăng	31.764.428.200	42.500.017.018
Hoàn nhập	(16.881.423.182)	(11.140.154.153)
Sử dụng	(25.284.007.870)	(32.308.586.841)
Số dư cuối năm	65.205.053.085	75.606.055.937

**(b) Dài hạn**

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

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

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>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	6.310.251.884	8.533.612.676

**22 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	157.276.000.184	169.473.324.162
Tăng	75.520.000.000	98.579.000.000
Sử dụng	(166.425.034.521)	(110.776.323.978)
Số dư cuối năm	<u>66.370.965.663</u>	<u>157.276.000.184</u>

**23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

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

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

	2019		2018	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
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
	<u>76.292.573</u>	<u>100,00</u>	<u>75.478.873</u>	<u>100,00</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****(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
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	78.355.000
Cổ phiếu mới phát hành	900.000
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	79.255.000
	<hr/> <hr/>

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/HN**

**24 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 VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(22.832.460.000)	1.858.988.669.927	1.741.481.463.307	-	7.306.687.848.619
Tăng vốn trong năm	13.050.000.000	39.095.000.000	-	-	-	-	52.145.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.510.407.549.274	-	1.510.407.549.274
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	-	-	-	1.157.577.290.195	(1.157.577.290.195)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(98.579.000.000)	-	(98.579.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(391.441.720.000)	-	(391.441.720.000)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>783.550.000.000</b>	<b>2.997.645.175.385</b>	<b>(439.558.938.999)</b>	<b>3.016.565.960.122</b>	<b>1.604.291.002.386</b>	<b>-</b>	<b>7.962.493.198.894</b>
Tăng vốn trong năm (i)	9.000.000.000	41.345.000.000	-	-	-	-	50.345.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	710.890.717.770	25.880.895	710.916.598.665
Mua thêm một công ty con	-	-	-	-	-	43.829.200.000	43.829.200.000
Góp vốn vào một công ty con	-	-	-	-	-	10.200.000.000	10.200.000.000
Mua cổ phiếu đã phát hành	-	-	(3.865.600.000)	-	-	-	(3.865.600.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	981.765.000.000	(981.765.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(75.520.000.000)	-	(75.520.000.000)
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	(228.877.719.000)	-	(228.877.719.000)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>792.550.000.000</b>	<b>3.038.990.175.385</b>	<b>(443.424.538.999)</b>	<b>3.998.330.960.122</b>	<b>1.029.019.001.156</b>	<b>54.055.080.895</b>	<b>8.469.520.678.559</b>

- (i) Theo Nghị quyết Số 01/2018/NQ-ĐHCB 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.
- (ii) Theo Nghị quyết Số 01/2019/NQ-ĐHCB ngày 9 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và chia cổ tức với số tiền lần lượt là 981.765.000.000 Đồng Việt Nam, 75.520.000.000 Đồng Việt Nam và 229.136.619.000 đồng Việt Nam từ nguồn LNST chưa phân phối năm 2018.

**24 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:

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 (*)	1.328.897.025.832
3	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.

**25 CỐ TỨC**

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

	2019 VND	2018 VND
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	697.164.375	847.842.925

**26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**(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 752.648,47 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.128.534,26 Đô la Mỹ).

**(b) Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 39(a).

**(c) Cam kết vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có khoản cam kết góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 39(b).

**27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu thuần từ xây dựng (*)	23.619.283.888.092	28.526.690.225.430
Doanh thu thuần từ bất động sản đầu tư	11.983.510.668	11.903.425.626
Doanh thu thuần từ cho thuê thiết bị xây dựng	5.699.361.534	7.888.773.343
Doanh thu thuần từ bán vật liệu xây dựng, công cụ dụng cụ	96.061.491.871	14.374.872.996
	<u>23.733.028.252.165</u>	<u>28.560.857.297.395</u>

(\*) 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	22.092.156.759.821	27.866.183.379.608
Doanh thu thuần được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.527.127.128.271	660.506.845.822
	<u>23.619.283.888.092</u>	<u>28.526.690.225.430</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 hợp nhất	<u>67.155.159.766.955</u>	<u>54.137.132.918.522</u>



## 28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

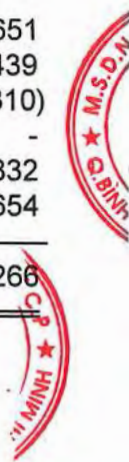
	2019 VND	2018 VND
Giá vốn xây dựng	22.586.608.633.250	26.707.460.016.608
Chi phí bất động sản đầu tư	5.501.858.231	5.534.480.905
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	3.551.644.401	6.275.376.091
Giá vốn bán vật liệu xây dựng, công cụ dụng cụ	89.258.975.098	8.575.150.822
	<u>22.684.921.110.980</u>	<u>26.727.845.024.426</u>

## 29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi	254.817.694.365	320.894.817.797
Lãi từ hoạt động đầu tư	8.294.411.918	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	115.985.392	171.866.664
Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	636.401.875	29.740.646
	<u>263.864.493.550</u>	<u>321.096.425.107</u>

## 30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	324.052.057.490	344.573.390.651
Chi phí khấu hao	34.344.122.138	27.499.694.439
Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	(1.070.237.792)	(1.385.511.310)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	4.645.864.739	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.773.397.376	49.428.109.832
Chi phí khác	54.233.939.499	85.101.529.654
	<u>458.979.143.450</u>	<u>505.217.213.266</u>



## 31 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2019 VND	2018 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	16.881.423.182	11.140.154.153
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	12.067.878.931	120.114.919.748
Lãi thuần từ thanh lý TSCĐ	6.151.724.373	3.285.957.391
Khác	6.724.032.760	6.645.753.498
	<u>41.825.059.246</u>	<u>141.186.784.790</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí bảo hành công trình	8.146.550.269	14.438.531.365
Khác	-	27.149.584
	<u>8.146.550.269</u>	<u>14.465.680.949</u>

## 32 THUẾ TNDN

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:

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	890.730.926.865	1.872.974.285.564
Thuế tính ở thuế suất 20%	178.146.185.373	374.594.857.113
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(813.854.709)	(19.523.640.983)
Chi phí không được khấu trừ	2.594.091.331	3.667.960.716
Dự phòng (thừa)/thiếu của năm trước	(112.093.795)	3.827.559.444
Chi phí thuế TNDN	<u>179.814.328.200</u>	<u>362.566.736.290</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	164.453.039.966	362.105.809.452
Chi phí thuế TNDN - hoãn lại	15.361.288.234	460.926.838
Chi phí thuế TNDN	<u>179.814.328.200</u>	<u>362.566.736.290</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.

**33 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

Biến động về tài sản thuế TNDN hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) trong năm được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	3.183.320.738	3.644.247.576
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	(15.361.288.234)	(460.926.838)
Số dư cuối năm	<u>(12.177.967.496)</u>	<u>3.183.320.738</u>

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) như sau:

	2019 VND	2018 VND
Dự phòng đầu tư dài hạn	(13.997.620.725)	(76.576.360)
Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế khác	(6.801.121)	(6.801.121)
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.826.454.350	3.266.698.219
	<u>(12.177.967.496)</u>	<u>3.183.320.738</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 thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

Tài sản thuế TNDN 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.

**34 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	2019	2018
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	710.890.717.770	1.510.407.549.274
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(35.544.535.889)	(75.520.377.464)
	<u>675.346.181.881</u>	<u>1.434.887.171.810</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	76.232.012	78.167.792
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>8.859</u>	<u>18.357</u>

**34 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)**

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm 2019 dựa vào kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019 của Tập đoàn được phê duyệt tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019.

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm.

Trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu. Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm khi và chỉ khi việc chuyển đổi chúng thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm giảm lãi hoặc tăng lỗ trên cổ phiếu.

**35 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 năm, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. 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	6.570.708.886.147	7.094.996.010.251
Chi phí lương	1.324.689.003.789	2.840.294.383.515
Chi phí công cụ dụng cụ	322.965.271.017	375.613.096.276
Chi phí khấu hao TSCĐ	108.513.963.904	93.969.492.263
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.625.860.046.650	16.046.325.576.984
Chi phí khác	284.699.597.235	351.575.904.982
	<u>23.237.436.768.742</u>	<u>26.802.774.464.271</u>

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

	2019				
	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, công cụ dụng cụ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.619.283.888.092	11.983.510.668	5.699.361.534	96.061.491.871	<b>23.733.028.252.165</b>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(22.586.608.633.250)	(5.501.858.231)	(3.551.644.401)	(89.258.975.098)	<b>(22.684.921.110.980)</b>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và ung cấp dịch vụ	<u>1.032.675.254.842</u>	<u>6.481.652.437</u>	<u>2.147.717.133</u>	<u>6.802.516.773</u>	<u><b>1.048.107.141.185</b></u>
	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, công cụ dụng cụ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.526.690.225.430	11.903.425.626	7.888.773.343	14.374.872.996	<b>28.560.857.297.395</b>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(26.707.460.016.608)	(5.534.480.905)	(6.275.376.091)	(8.575.150.822)	<b>(26.727.845.024.426)</b>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và ung cấp dịch vụ	<u>1.819.230.208.822</u>	<u>6.368.944.721</u>	<u>1.613.397.252</u>	<u>5.799.722.174</u>	<u><b>1.833.012.272.969</b></u>

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

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



**37 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 23.

**(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 hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	335.687.193.182	75.806.841.033
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.332.912.181.478	4.033.847.895.182
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	459.551.718.277	-
<b>iii) Cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	22.680.000.000	13.608.000.000
<b>iv) Góp vốn</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
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons	-	2.790.000.000
<b>vi) Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc</b>		
	47.400.067.413	46.401.475.416

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

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

	2019 VND	2018 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	176.108.228.882	771.362.473
	<u>176.108.228.882</u>	<u>771.362.473</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	594.123.185.007	2.048.832.795.422
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	154.762.782.088	-
	<u>748.885.967.095</u>	<u>2.048.832.795.422</u>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 16)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	16.005.154.858
	<u>-</u>	<u>16.005.154.858</u>

**38 HỢP NHẤT KINH DOANH**

Tại ngày 24 tháng 8 năm 2019, Công ty TNHH Covestcons, một công ty con của Công ty đã hoàn tất việc mua 69,98% cổ phần của Phú Nhuận 168 với tổng giá phí là 102.170.800.000 đồng Việt Nam.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

**Giá trị hợp lý ghi nhận  
tại ngày 24 tháng 8 năm 2019  
VND**

<b>Tài sản</b>	<b>160.845.100.000</b>
Tiền	254.395.788
Quyền sử dụng đất	160.541.000.000
Tài sản khác	49.704.212
<b>Nợ phải trả</b>	<b>14.845.100.000</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>146.000.000.000</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(43.829.200.000)
Tổng giá phí	102.170.800.000
Khoản tiền thu được	(254.395.788)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<b>101.916.404.212</b>

**39 CÁC CAM KẾT**

**(a) Cam kết cho thuê hoạt động**

Tập đoàn hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Công ty 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	9.098.747.924	5.744.036.100
Từ 1 đến 5 năm	32.788.984.563	6.642.765.000
	<u>41.887.732.487</u>	<u>12.386.801.100</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**39 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)****(b) Cam kết vốn**

Tập đoàn có khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018				
	Vốn điều lệ VND	Cam kết góp vốn		Vốn thực góp VND	Cam kết vốn còn phải góp VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons	300.000.000.000	93.000.000.000	31	2.790.000.000	90.210.000.000
Công ty TNHH Nguyễn Kim – Công trường Quốc tế	100.000.000.000	50.000.000.000	50	-	50.000.000.000
	<u>400.000.000.000</u>	<u>143.000.000.000</u>		<u>2.790.000.000</u>	<u>140.210.000.000</u>

39 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

(c) Cam kết khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đang thực hiện các dịch vụ thu bảo lãnh để thực hiện các hợp đồng tại các ngân hàng với tổng giá trị là 5.671.532.491.240 Đồng.

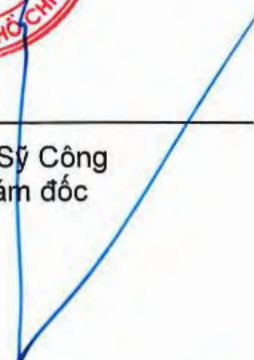
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 27 tháng 3 năm 2020.



Hà Thị Thúy Hằng  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc