

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Quý 3 năm 2019



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 33



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/9/2019	31/12/2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.012.779.969.613	12.024.540.146.799
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	556.927.332.486	389.131.880.525
111	1. Tiền		11.927.332.486	67.631.880.525
112	2. Các khoản tương đương tiền		545.000.000.000	321.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.119.100.000.000	3.364.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.119.100.000.000	3.364.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.175.553.329.878	6.708.359.624.291
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	5.714.198.866.754	6.503.313.239.606
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	528.490.045.744	206.675.324.919
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	147.372.180.199	208.232.957.846
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(214.507.762.819)	(209.861.898.080)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.008.949.568.471	1.198.060.245.544
141	1. Hàng tồn kho		1.008.949.568.471	1.198.060.245.544
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		152.249.738.778	364.588.396.439
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.551.102.100	2.264.893.751
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		150.698.636.678	362.323.502.688
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.566.738.918.513	1.982.327.235.027
220	I. Tài sản cố định		599.414.423.868	599.086.114.557
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	516.246.330.147	515.555.564.929
222	Nguyên giá		844.924.662.006	816.810.465.623
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(328.678.331.859)	(301.254.900.694)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	83.168.093.721	83.530.549.628
228	Nguyên giá		98.166.635.600	95.997.011.742
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.998.541.879)	(12.466.462.114)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	65.292.922.537	67.889.003.254
231	1. Nguyên giá		90.854.986.389	90.854.986.389
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(25.562.063.852)	(22.965.983.135)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		2.961.932.616	1.005.828.500
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.961.932.616	1.005.828.500
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.727.908.360.000	1.063.308.360.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	2.510.348.360.000	907.348.360.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	235.560.000.000	173.960.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		171.161.279.492	251.037.928.716
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	169.461.358.078	249.338.007.302
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.699.921.414	1.699.921.414
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.579.518.888.126	14.006.867.381.826

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/9/2019	31/12/2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.464.472.082.791	6.984.877.728.142
310	I. Nợ ngắn hạn		5.455.453.606.289	6.975.681.762.640
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.865.284.214.421	5.066.989.649.021
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	778.050.576.710	645.206.774.425
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	32.960.977.427	71.477.202.611
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.257.388.240.392	838.293.501.289
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	52.996.977.238	5.135.013.358
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	357.190.696.525	160.833.734.876
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	42.667.094.142	63.173.236.334
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		68.914.829.434	124.572.650.726
330	II. Nợ dài hạn		9.018.476.502	9.195.965.502
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	484.863.826	662.352.826
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	8.533.612.676	8.533.612.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.115.046.805.335	7.021.989.653.684
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	7.115.046.805.335	7.021.989.653.684
411	1. Vốn cổ phần		792.550.000.000	783.550.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		792.550.000.000	783.550.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.038.990.175.385	2.997.645.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(443.424.538.999)	(439.558.938.999)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.165.476.350.792	2.583.711.350.792
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		561.454.818.157	1.096.642.066.506
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		228.483.347.506	32.053.413.250
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		332.971.470.651	1.064.588.653.256
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.579.518.888.126	14.006.867.381.826



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	4.928.167.438.752	6.008.085.758.225	12.703.553.016.853	15.800.622.032.607
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(4.733.277.764.828)	(5.594.715.239.048)	(12.212.195.883.699)	(14.733.350.978.192)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		194.889.673.924	413.370.519.177	491.357.133.154	1.067.271.054.415
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	24.355.273.243	70.104.050.684	142.163.820.511	232.125.447.948
22	5. Chi phí tài chính	26	-	-	-	(974.222)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(78.626.641.369)	(91.065.507.104)	(236.979.387.006)	(285.147.727.062)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		140.618.305.798	392.409.062.757	396.541.566.659	1.014.247.801.079
31	8. Thu nhập khác	28	3.905.961.155	61.369.410.901	25.952.329.851	94.848.504.271
32	9. Chi phí khác	28	(247.511.137)	-	(1.351.887.075)	-
40	10. Lợi nhuận khác		3.658.450.018	61.369.410.901	24.600.442.776	94.848.504.271
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		144.276.755.816	453.778.473.658	421.142.009.435	1.109.096.305.350
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(33.743.736.592)	(92.523.127.402)	(88.170.538.784)	(221.427.397.147)
60	13. Lợi nhuận sau thuế TNDN		110.533.019.224	361.255.346.256	332.971.470.651	887.668.908.203



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		421.142.009.435	1.109.096.305.350
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	62.912.478.970	58.145.855.382
03	Các khoản dự phòng		(15.247.509.453)	(3.907.115.371)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(146.042.943.160)	(232.734.773.880)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		322.764.035.792	930.600.271.481
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		690.831.144.676	(671.233.331.494)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		189.110.677.073	523.733.673.072
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(1.654.772.241.646)	(1.227.540.294.549)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		80.590.440.875	110.947.154.267
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(103.922.550.645)	(199.811.556.158)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(113.786.589.292)	(12.531.279.453)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(589.185.083.167)	(545.835.362.834)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(64.855.141.193)	(77.765.295.369)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		3.230.669.089	915.744.036
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(2.835.100.000.000)	(2.755.000.000.000)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		5.080.400.000.000	3.373.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.664.600.000.000)	(130.800.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		191.803.578.982	244.602.693.921
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		710.879.106.878	654.953.142.588
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		50.345.000.000	73.236.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(3.865.600.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		(377.971.750)	(386.499.789.750)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		46.101.428.250	(313.263.789.750)

303
 CÔNG
 CỔ
 XÂY
 DỰNG
 COTEC
 CONS

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		167.795.451.961	(204.146.009.996)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		389.131.880.525	1.040.282.200.445
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	556.927.332.486	836.136.190.449



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

32
H
C
C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Ngày 8 tháng 3 năm 2019, Công ty đã nhận được Giấy CNĐKDN sửa đổi lần thứ 22 thay đổi vốn điều lệ của công ty từ 783.550.000.000 đồng thành 792.550.000.000 đồng.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 1.518 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.665 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có hai công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons") và Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons").

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 4103005020 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0304472276 vào ngày 6 tháng 10 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Unicons có trụ sở đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Unicons.

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Covestcons.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có hai công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nguyên vật liệu | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí các công trình dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

1121 200 1511

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ hai (2) đến ba (3) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được 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.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế hoãn lại

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

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế hiện hành với thuế hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/9/2019	31/12/2018
		VND
Tiền mặt	720.608.381	624.630.159
Tiền gửi ngân hàng	11.206.724.105	67.007.250.366
Các khoản tương đương tiền (*)	545.000.000.000	321.500.000.000
TỔNG CỘNG	556.927.332.486	389.131.880.525

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.119.100.000.000	3.164.400.000.000
Trái phiếu	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.119.100.000.000</u>	<u>3.364.400.000.000</u>

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Phải thu từ các bên khác	5.685.980.413.023	6.498.758.027.949
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	688.835.873.141	1.029.465.656.275
- Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	671.650.421.883	46.657.905.845
- Các khách hàng khác	4.325.494.117.999	5.422.634.465.829
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	28.218.453.731	4.555.211.657
TỔNG CỘNG	<u>5.714.198.866.754</u>	<u>6.503.313.239.606</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(188.469.800.125)	(183.823.935.386)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>5.525.729.066.629</u>	<u>6.319.489.304.220</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Công ty Cổ phần May Diêm Sài Gòn	170.616.203.000	-
Các nhà cung cấp khác	357.873.842.744	206.675.324.919
TỔNG CỘNG	528.490.045.744	206.675.324.919

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Tiền lãi phải thu	129.195.575.361	178.835.333.832
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	11.962.767.868	23.768.155.483
Ký quỹ ngắn hạn	3.982.116.093	3.779.595.821
Khác	2.231.720.877	1.849.872.710
TỔNG CỘNG	147.372.180.199	208.232.957.846
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	121.334.217.505	182.194.995.152

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Chi phí các công trình dở dang	1.008.949.568.471	1.198.060.245.544

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

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Dự án khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát - Dung Quất	206.210.006.152	154.925.822.024
Dự án Crowne Plaza Phú Quốc	101.329.597.893	4.044.522.302
Các công trình khác	701.409.964.426	1.039.089.901.218
TỔNG CỘNG	1.008.949.568.471	1.198.060.245.544

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/9/2019	31/12/2018
		VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	1.551.102.100	2.264.893.751
	<u>1.551.102.100</u>	<u>2.264.893.751</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	139.207.762.966	216.749.465.474
Chi phí thuê và dụng cụ dùng cho văn phòng	30.253.595.112	32.588.541.828
	<u>169.461.358.078</u>	<u>249.338.007.302</u>
TỔNG CỘNG	<u>171.012.460.178</u>	<u>251.602.901.053</u>

03
 01
 00
 AY
)T
 1/1/

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu kỳ	175.786.833.952	584.456.144.761	30.337.708.175	26.229.778.735	816.810.465.623
Mua mới trong kỳ	9.480.219.170	33.175.207.530	11.359.990.909	4.496.820.000	58.512.237.609
Thanh lý	-	(28.750.782.551)	(943.797.875)	(703.460.800)	(30.398.041.226)
Số cuối kỳ	185.267.053.122	588.880.569.740	40.753.901.209	30.023.137.935	844.924.662.006
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	18.631.180.698	52.343.350.853	14.105.055.651	14.955.041.307	100.034.628.509
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	(55.636.020.181)	(204.833.785.680)	(22.669.159.633)	(18.115.935.200)	(301.254.900.694)
Khấu hao trong kỳ	(8.735.267.291)	(42.838.763.019)	(3.125.560.957)	(3.084.727.221)	(57.784.318.488)
Thanh lý	-	28.713.628.648	943.797.875	703.460.800	30.360.887.323
Số cuối kỳ	(64.371.287.472)	(218.958.920.051)	(24.850.922.715)	(20.497.201.621)	(328.678.331.859)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	120.150.813.771	379.622.359.081	7.668.548.542	8.113.843.535	515.555.564.929
Số cuối kỳ	120.895.765.650	369.921.649.689	15.902.978.494	9.525.936.314	516.246.330.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	81.539.243.238	14.457.768.504	95.997.011.742
Mua mới trong kỳ	-	2.019.623.858	2.019.623.858
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	150.000.000	150.000.000
Số cuối kỳ	<u>81.539.243.238</u>	<u>16.627.392.362</u>	<u>98.166.635.600</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	6.387.630.805	6.387.630.805
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(3.822.395.187)	(8.644.066.927)	(12.466.462.114)
Hao mòn trong kỳ	<u>(258.144.147)</u>	<u>(2.273.935.618)</u>	<u>(2.532.079.765)</u>
Số cuối kỳ	<u>(4.080.539.334)</u>	<u>(10.918.002.545)</u>	<u>(14.998.541.879)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	<u>77.716.848.051</u>	<u>5.813.701.577</u>	<u>83.530.549.628</u>
Số cuối kỳ	<u>77.458.703.904</u>	<u>5.709.389.817</u>	<u>83.168.093.721</u>

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất với giá trị là 64.662.555.400 VND và không được hao mòn.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	72.234.622.480	18.620.363.909	90.854.986.389
Mua mới trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>72.234.622.480</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>90.854.986.389</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	(19.140.532.783)	(3.825.450.352)	(22.965.983.135)
Khấu hao trong kỳ	<u>(2.037.469.788)</u>	<u>(558.610.929)</u>	<u>(2.596.080.717)</u>
Số cuối kỳ	<u>(21.178.002.571)</u>	<u>(4.384.061.281)</u>	<u>(25.562.063.852)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	<u>53.094.089.697</u>	<u>14.794.913.557</u>	<u>67.889.003.254</u>
Số cuối kỳ	<u>51.056.619.909</u>	<u>14.236.302.628</u>	<u>65.292.922.537</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện tài sản mua trong kỳ còn đang trong giai đoạn lắp đặt.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/9/2019	31/12/2018
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	2.510.348.360.000	907.348.360.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	235.560.000.000	173.960.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 15.2)	<u>(18.000.000.000)</u>	<u>(18.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.727.908.360.000</u>	<u>1.063.308.360.000</u>

15.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư của Công ty vào công ty con như sau:

	30/9/2019		31/12/2018	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	100	<u>1.872.000.000.000</u>	100	<u>269.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG		<u>2.510.348.360.000</u>		<u>907.348.360.000</u>

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0304472276 vào ngày 6 tháng 10 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Covestcons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314326002 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của Covestcons là môi giới và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết như sau:

	30/9/2019		31/12/2018	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	42,36	159.600.000.000	35	98.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,30	57.960.000.000	14,87	57.960.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
TỔNG CỘNG		235.560.000.000		173.960.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.000.000.000)		(18.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		217.560.000.000		155.960.000.000

FCC là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của FCC là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

Ricons là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính được đăng ký của Ricons là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty có ảnh hưởng đáng kể về các chính sách tài chính và hoạt động của Ricons.

Quảng Trọng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4903000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007 sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 3500740022 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính được đăng ký của Quảng Trọng là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý dự án.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Phải trả cho các bên khác	1.812.161.680.307	2.526.810.529.016
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.053.122.534.114	2.540.179.120.005
TỔNG CỘNG	2.865.284.214.421	5.066.989.649.021

34
P
C
EC
/ - T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Các bên khác	778.050.576.710	629.201.619.567
- Công ty Cổ phần Starbay Việt Nam	169.202.740.739	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Phương Nam 3A-2	114.618.345.120	30.660.106.030
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội	108.620.269.915	-
- Các khách hàng khác	385.609.220.936	598.541.513.537
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	16.005.154.858
TỔNG CỘNG	<u>778.050.576.710</u>	<u>645.206.774.425</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.048.446.326	89.936.712.677	(103.922.550.645)	29.062.608.358
Thuế thu nhập cá nhân	28.428.756.285	49.864.032.353	(74.394.419.569)	3.898.369.069
Thuế giá trị gia tăng	-	209.488.925.267	(209.488.925.267)	-
Thuế nhập khẩu	-	3.049.758.026	(3.049.758.026)	-
Khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>71.477.202.611</u>	<u>352.343.428.323</u>	<u>(390.859.653.507)</u>	<u>32.960.977.427</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.254.888.240.392	838.293.501.289
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	2.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.257.388.240.392</u>	<u>838.293.501.289</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	52.996.977.238	5.135.013.358
TỔNG CỘNG	<u>52.996.977.238</u>	<u>5.135.013.358</u>

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Ngắn hạn		
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	119.401.671.869	147.352.774.469
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	-	8.062.530.000
Cổ tức phải trả	229.347.590.175	847.842.925
Phải trả khác	8.441.434.481	4.570.587.482
	<u>357.190.696.525</u>	<u>160.833.734.876</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	484.863.826	662.352.826
TỔNG CỘNG	<u>357.675.560.351</u>	<u>161.496.087.702</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	30/9/2019	31/12/2018
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	42.667.094.142	63.173.236.334
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	8.533.612.676	8.533.612.676



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Vào ngày 01 tháng 01 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 trong năm	13.050.000.000	39.095.000.000	-	-	-	52.145.000.000
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	21.091.000.000	-	-	21.091.000.000
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(437.817.478.999)	-	-	(437.817.478.999)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.064.588.653.256	1.064.588.653.256
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	759.075.800.000	(759.075.800.000)	-
Trích lập 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)
Vào 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 trong kỳ (*)	9.000.000.000	41.345.000.000	-	-	-	50.345.000.000
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(3.865.600.000)	-	-	(3.865.600.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	332.971.470.651	332.971.470.651
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	581.765.000.000	(581.765.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(57.516.000.000)	(57.516.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(228.877.719.000)	(228.877.719.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	792.550.000.000	3.038.990.175.385	(443.424.538.999)	3.165.476.350.792	561.454.818.157	7.115.046.805.335

(*) Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng cổ phiếu phát hành là 900.000 cổ phiếu với giá phát hành là 56.000 đồng Việt Nam trên mỗi cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHCD ngày 2 tháng 6 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ	783.550.000.000	770.500.000.000
Tăng trong kỳ	9.000.000.000	13.050.000.000
Số cuối kỳ	792.550.000.000	783.550.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	228.877.719.000	391.441.720.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(377.971.750)	(386.499.789.750)

23.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phần	
	30/9/2019	31/12/2018
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	79.255.000	78.355.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	79.255.000	78.355.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.255.000	78.355.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(2.962.427)	(2.876.127)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(2.962.427)	(2.876.127)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.292.573	75.478.873
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	76.292.573	75.478.873

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND			
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.918.537.503.457	5.999.390.804.017	12.648.440.081.202	15.771.964.695.634
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	3.711.319.902	4.539.080.622	12.344.067.169	9.033.367.864
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.100.614.243	4.155.873.586	12.001.115.533	11.995.131.451
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	-	-	-	3.279.636.198
Doanh thu khác	1.818.001.150	-	30.767.752.949	4.349.201.460
TỔNG CỘNG	4.928.167.438.752	6.008.085.758.225	12.703.553.016.853	15.800.622.032.607

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

24 DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018
Lãi tiền gửi ngân hàng	24.355.273.243	70.104.050.684	142.163.820.511	218.517.447.948
Cổ tức được chia	-	-	-	13.608.000.000
TỔNG CỘNG	24.355.273.243	70.104.050.684	142.163.820.511	232.125.447.948

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018
Giá vốn hoạt động xây dựng	4.725.513.315.411	5.588.109.510.420	12.167.058.888.820	14.714.386.490.383
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	3.519.331.257	4.407.016.532	11.584.582.554	8.650.612.248
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	2.427.117.010	2.198.712.096	7.121.996.536	7.034.239.363
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	-	-	-	3.279.636.198
Giá vốn khác	1.818.001.150	-	26.430.415.789	-
TỔNG CỘNG	4.733.277.764.828	5.594.715.239.048	12.212.195.883.699	14.733.350.978.192

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	-	974.222
TỔNG CỘNG	-	-	-	974.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ				
- Chi phí nhân viên	53.162.678.988	62.854.826.022	164.806.884.059	195.792.290.798
- Chi phí khấu hao và hao mòn	6.370.999.679	5.956.779.300	18.421.297.864	17.670.138.031
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	5.949.318.030	5.952.193.880	22.000.718.160	25.687.557.632
- Chi phí dự phòng	4.645.864.739	-	4.645.864.739	-
- Chi phí khác	8.497.779.933	16.301.707.902	27.104.622.184	45.997.740.601
TỔNG CỘNG	<u>78.626.641.369</u>	<u>91.065.507.104</u>	<u>236.979.387.006</u>	<u>285.147.727.062</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018
Thu nhập khác	3.905.961.155	61.369.410.901	25.952.329.851	94.848.504.271
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	8.265.882.331	9.755.718.668	8.470.762.728
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	-	50.897.163.290	6.691.132.071	81.954.436.017
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	2.619.453.560	526.363.636	3.879.122.649	609.325.932
Khác	1.286.507.595	1.680.001.644	5.626.356.463	3.813.979.594
Chi phí khác	(247.511.137)	-	(1.351.887.075)	-
TỔNG CỘNG	<u>3.658.450.018</u>	<u>61.369.410.901</u>	<u>24.600.442.776</u>	<u>94.848.504.271</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.062.608.358	92.517.017.027	84.969.449.594	221.274.052.803
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	4.681.128.234	6.110.375	3.201.089.190	153.344.344
TỔNG CỘNG	33.743.736.592	92.523.127.402	88.170.538.784	221.427.397.147

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

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018
Lợi nhuận kế toán trước thuế	144.276.755.816	453.778.473.658	421.142.009.435	1.109.096.305.350
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	28.855.351.163	90.755.694.731	84.228.401.887	221.819.261.070
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Chi phí không được khấu trừ thuế	207.257.195	1.761.322.296	741.047.707	2.176.391.733
Cổ tức được chia	-	-	-	(2.721.600.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	4.681.128.234	6.110.375	3.201.089.190	153.344.344
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	33.743.736.592	92.523.127.402	88.170.538.784	221.427.397.147

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế hoãn lại phải trả và tài sản thuế hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>30/9/2019</i>	<i>31/12/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/9/2018</i>
<i>VND</i>				
Tài sản thuế hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.706.722.535	1.706.722.535	-	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(6.801.121)	(6.801.121)	-	-
	<u>1.699.921.414</u>	<u>1.699.921.414</u>		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			<u>-</u>	<u>-</u>

34
N
P
I
30

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc ngày 30/9/2019	Cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc ngày 30/9/2018	VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng Chi phí thuê thiết bị Cung cấp dịch vụ thiết kế Bán vật liệu xây dựng Cho thuê thiết bị Cho thuê văn phòng Thanh lý tài sản cố định Khác	447.191.181.946 74.800.000 - - 8.914.200.122 3.283.899.740 617.425.645 452.234.687	889.434.789.013 159.490.800 2.062.269.000 1.571.729.600 3.735.888.429 3.301.692.458 - 459.364.984	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Góp vốn	1.603.000.000.000	93.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng Chi phí xây dựng Chi phí thuê thiết bị Dịch vụ xây dựng Cho thuê văn phòng Cho thuê thiết bị Dịch vụ tiện ích Góp vốn Cổ tức được chia Khác	47.182.939.442 841.939.972.600 1.123.333.253 182.707.154.304 3.370.103.056 2.112.859.184 4.834.447.474 - - 723.137.687	101.116.028.175 1.869.881.542.615 388.937.570 - 3.320.990.145 2.618.296.760 - 37.800.000.000 13.608.000.000 560.614.984	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Góp vốn	61.600.000.000	-	

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/9/2019	31/12/2018
VND				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	5.171.461.148	4.555.211.657
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng, thiết kế, cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	23.046.992.583	-
			28.218.453.731	4.555.211.657
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	407.630.488.542	592.075.405.967
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	645.492.045.572	1.948.103.714.038
			1.053.122.534.114	2.540.179.120.005
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng, thiết kế	-	16.005.154.858
			-	16.005.154.858



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

31. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2019

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Chênh lệch	% Lợi nhuận giảm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	110.533.019.224	361.255.346.256	(250.722.327.032)	-69,40%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2019 giảm 69,40% so với Quý 3 năm 2018 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

❖ Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.928.167.438.752	6.008.085.758.225	(1.079.918.319.473)	-17,97%

Doanh thu Quý 3 năm 2019 giảm do những khó khăn chung của ngành xây dựng. Các dự án bất động sản đã ký nhưng ngưng triển khai hoặc triển khai chậm, sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp xây dựng trong giai đoạn đấu thầu do nguồn việc ít ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh chung của doanh nghiệp.

❖ Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Chênh lệch	% Chênh lệch
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	194.889.673.924	413.370.519.177	(218.480.845.253)	-52,85%

Lợi nhuận gộp giảm do một số công trình có thời gian thi công dài hơn dự kiến, làm tăng chi phí cố định. Đồng thời, áp lực giảm giá trong công tác đấu thầu với Chủ đầu tư cũng làm ảnh hưởng đến chỉ tiêu lợi nhuận gộp của Doanh nghiệp.

❖ Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu hoạt động tài chính	24.355.273.243	70.104.050.684	(45.748.777.441)	-65,26%

Doanh thu tài chính giảm chủ yếu do Doanh thu được Chủ đầu tư xác nhận chậm, dòng tiền thu từ khách hàng chậm, công ty phải sử dụng nguồn tiền tiết kiệm sẵn có để thanh toán cho các Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp/ Đội thi công theo điều khoản trong Hợp đồng đã ký kết.

Đồng thời, trong kỳ công ty có góp vốn điều lệ vào Công ty Covestcons nên làm giảm nguồn tiền gửi tiết kiệm, ảnh hưởng đến doanh thu hoạt động tài chính Quý 3 năm 2019.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

31. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2019 (tiếp theo)

❖ Thu nhập khác

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Chênh lệch	% Chênh lệch
Thu nhập khác	3.905.961.155	61.369.410.901	(57.463.449.746)	-93,64%

Thu nhập khác Quý 3 năm 2019 giảm chủ yếu do trong Quý 3 năm 2018 hoàn nhập chi phí trích trước, dự phòng nhiều.

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 10 năm 2019