Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
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 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*31/12/2018*	*31/12/2017*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**12.024.540.146.799**	**11.642.575.601.764**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	**389.131.880.525**	**1.040.282.200.445**
111	1. Tiền		67.631.880.525	264.282.200.445
112	2. Các khoản tương đương tiền		321.500.000.000	776.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		**3.364.400.000.000**	**3.993.930.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	3.364.400.000.000	3.993.930.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		**6.708.359.624.291**	**4.617.393.381.687**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	6.503.313.239.606	4.475.143.770.800
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	206.675.324.919	88.021.890.579
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	208.232.957.846	264.089.618.388
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(209.861.898.080)	(209.861.898.080)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	**1.198.060.245.544**	**1.676.372.158.168**
141	1. Hàng tồn kho		1.198.060.245.544	1.676.372.158.168
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		**364.588.396.439**	**314.597.861.464**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.264.893.751	8.740.001.546
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		362.323.502.688	305.635.671.467
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	222.188.451
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.982.327.235.027**	**1.895.064.748.566**
220	***I. Tài sản cố định***		**599.086.114.557**	**582.349.914.237**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	515.555.564.929	500.856.667.503
222	Nguyên giá		816.810.465.623	759.738.794.902
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(301.254.900.694)	(258.882.127.399)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	83.530.549.628	81.493.246.734
228	Nguyên giá		95.997.011.742	91.093.751.820
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.466.462.114)	(9.600.505.086)
230	***II. Bất động sản đầu tư***	***13***	**67.889.003.254**	**66.286.542.365**
231	1. Nguyên giá		90.854.986.389	84.223.105.188
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(22.965.983.135)	(17.936.562.823)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		**1.005.828.500**	**-**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.005.828.500	-
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***		**1.063.308.360.000**	**932.508.360.000**
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	907.348.360.000	664.348.360.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	173.960.000.000	136.160.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	-	150.000.000.000
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		**251.037.928.716**	**313.919.931.964**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	249.338.007.302	311.870.005.197
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.699.921.414	2.049.926.767
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**14.006.867.381.826**	**13.537.640.350.330**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*31/12/2018*	*31/12/2017*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**6.984.877.728.142**	**6.750.661.650.903**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		**6.975.681.762.640**	**6.739.749.342.066**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	5.066.989.649.021	3.948.040.439.071
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	645.206.774.425	1.254.134.362.308
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	71.477.202.611	190.061.696.290
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	838.293.501.289	929.582.799.054
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.135.013.358	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	160.833.734.876	194.671.501.761
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	63.173.236.334	65.464.068.878
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		124.572.650.726	157.794.474.704
330	***II. Nợ dài hạn***		**9.195.965.502**	**10.912.308.837**
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	662.352.826	662.352.826
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	8.533.612.676	10.249.956.011
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.021.989.653.684**	**6.786.978.699.427**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23.1***	**7.021.989.653.684**	**6.786.978.699.427**
411	1. Vốn cổ phần		783.550.000.000	770.500.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*783.550.000.000*	*770.500.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.997.645.175.385	2.958.550.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(439.558.938.999)	(22.832.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.583.711.350.792	1.824.635.550.792
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.096.642.066.506	1.256.125.433.250
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*32.053.413.250*	-
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*1.064.588.653.256*	*1.256.125.433.250*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**14.006.867.381.826**	**13.537.640.350.330**

Nguyễn Minh Tùng	Vũ Thị Hồng Hạnh	Nguyễn Sỹ Công
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
M.S.D.N: 0303443233 C.T.C.P
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Ngày 18 tháng 1 năm 2019

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 4 năm 2018*	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	5.649.113.352.867	6.700.931.271.232	21.449.735.385.474	21.568.216.661.945
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(5.414.432.309.049)	(6.313.202.425.107)	(20.147.783.287.241)	(20.025.722.231.741)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		234.681.043.818	387.728.846.125	1.301.952.098.233	1.542.494.430.204
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	67.580.817.847	75.670.919.916	299.706.265.795	295.761.804.509
22	5. Chi phí tài chính	26	(537.870)	(13.219.390)	(1.512.092)	(13.959.055)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(83.508.654.813)	(87.318.489.096)	(368.656.381.875)	(291.170.269.795)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		218.752.668.982	376.068.057.555	1.233.000.470.061	1.547.072.005.863
31	8. Thu nhập khác	28	7.882.969.497	10.017.729.630	102.731.473.768	25.291.770.074
32	9. Chi phí khác	28	(48.174.366)	-	(48.174.366)	(693.302.364)
40	10. Lợi nhuận khác		7.834.795.131	10.017.729.630	102.683.299.402	24.598.467.710
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		226.587.464.113	386.085.787.185	1.335.683.769.463	1.571.670.473.573
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(49.317.713.707)	(76.040.333.038)	(270.745.110.854)	(315.545.040.323)
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	(350.005.353)	-	(350.005.353)	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		176.919.745.053	310.045.454.147	1.064.588.653.256	1.256.125.433.250

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
M.S.D.N: 0303443233 - C.T.C.P
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Minh Tùng Người lập	Vũ Thị Hồng Hạnh Kế toán trưởng	Nguyễn Sỹ Công Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**1.335.683.769.463**	**1.571.670.473.573**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	72.970.775.559	59.355.415.590
03	Các khoản dự phòng		(3.676.343.854)	4.170.605.867
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(29.730.646)	(50.932.932)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(302.932.341.500)	(302.678.544.084)
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.102.016.129.022**	**1.332.467.018.014**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.175.375.212.398)	(1.644.014.911.991)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		478.311.912.624	(588.087.424.865)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		305.204.662.881	2.045.163.190.571
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		69.007.105.690	(13.959.393.899)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(301.931.136.033)	(335.258.173.376)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(107.107.156.003)	(92.083.623.001)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(629.873.694.217)**	**704.226.681.453**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(107.954.112.495)	(132.095.525.150)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		14.167.848.138	6.181.909.092
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(3.719.400.000.000)	(4.363.930.000.000)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		4.498.930.000.000	3.700.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(280.800.000.000)	(26.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		329.282.533.594	189.056.072.996
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**734.226.269.237**	**(626.787.543.062)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		73.236.000.000	-
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(437.817.478.999)	(21.091.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		(390.953.176.000)	(382.734.658.400)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**(755.534.654.999)**	**(403.825.658.400)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(651.182.079.979)**	**(326.386.520.009)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.040.282.200.445**	**1.366.668.720.454**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**		**31.760.059**	**-**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**389.131.880.525**	**1.040.282.200.445**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
M.S.D.N: 0303443233-C.T.C.P
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Minh Tùng	Vũ Thị Hồng Hạnh	Nguyễn Sỹ Công
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 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 30 tháng 1 năm 2018, Công ty đã nhận được Giấy CNĐKDN sửa đổi lần thứ 21 thay đổi vốn điều lệ của công ty từ 770.500.000.000 đồng thành 783.550.000.000 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 năm 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 31 tháng 12 năm 2018 là 1.665 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.487 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 31 tháng 12 năm 2018, 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 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Covestcons.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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.

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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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 năm.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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.

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 năm 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.

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn 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.

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 năm 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 năm 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.

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 năm, 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm 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 năm 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.

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 năm 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 năm hiện hành và các năm 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 năm.

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

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

Thuế 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.

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

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

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Tiền mặt	624.630.159	120.116.595
Tiền gửi ngân hàng	67.007.250.366	264.162.083.850
Các khoản tương đương tiền *(*)*	321.500.000.000	776.000.000.000
TỔNG CỘNG	**389.131.880.525**	**1.040.282.200.445**

(*) 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.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(i)*	3.164.400.000.000	3.993.930.000.000
Trái phiếu *(ii)*	200.000.000.000	-
	3.364.400.000.000	3.993.930.000.000
Dài hạn		
Trái phiếu	-	100.000.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	50.000.000.000
	-	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	**3.364.400.000.000**	**4.143.930.000.000**

(i) 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.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Phải thu từ các bên khác	6.498.758.027.949	4.457.169.194.899
- *Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt*	*1.029.465.656.275*	*366.971.842.384*
- *Công ty TNHH Regina Miracle International Việt Nam*	*785.899.195.479*	*422.253.397.350*
- *Các khách hàng khác*	*4.683.393.176.195*	*3.667.943.955.165*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	4.555.211.657	17.974.575.901
TỔNG CỘNG	**6.503.313.239.606**	**4.475.143.770.800**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(183.823.935.386)	(183.823.935.386)
GIÁ TRỊ THUẦN	**6.319.489.304.220**	**4.291.319.835.414**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Công ty Cổ phần Eurowindow	54.841.447.793	-
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	40.220.930.812	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Đầu Tư Mai Anh	32.202.324.290	-
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	27.320.195.803	-
Các nhà cung cấp khác	52.090.426.221	88.021.890.579
TỔNG CỘNG	**206.675.324.919**	**88.021.890.579**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Tiền lãi phải thu	178.835.333.832	208.471.483.317
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	23.768.155.483	48.419.111.976
Ký quỹ ngắn hạn	3.779.595.821	2.701.520.878
Khác	1.849.872.710	4.497.502.217
TỔNG CỘNG	**208.232.957.846**	**264.089.618.388**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	**182.194.995.152**	**238.051.655.694**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Chi phí các công trình dở dang	1.198.060.245.544	1.676.372.158.168

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

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Dự án khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát - Dung Quất	154.925.822.024	-
Dự án Vinhomes Metropolis Liễu Giai	141.781.616.171	134.761.812.925
Dự án tổ hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng, casino Nam Hội An	128.646.977.905	108.804.790.368
Các công trình khác	772.705.829.444	1.432.805.554.875
TỔNG CỘNG	**1.198.060.245.544**	**1.676.372.158.168**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	31/12/2018	*31/12/2017*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	2.264.893.751	5.283.335.247
Khác	-	3.456.666.299
	2.264.893.751	8.740.001.546
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	216.749.465.474	284.998.766.962
Chi phí thuê và dụng cụ dùng cho văn phòng	32.588.541.828	26.871.238.235
	249.338.007.302	311.870.005.197
TỔNG CỘNG	**251.602.901.053**	**320.610.006.743**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	189.350.704.969	520.113.415.052	29.128.446.784	21.146.228.097	759.738.794.902
Mua mới trong năm	5.751.334.347	86.328.057.581	1.336.534.118	5.563.050.638	98.978.976.684
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(6.631.881.201)	-	-	-	(6.631.881.201)
Thanh lý	(12.683.324.163)	(21.985.327.872)	(127.272.727)	(479.500.000)	(35.275.424.762)
Số cuối năm	175.786.833.952	584.456.144.761	30.337.708.175	26.229.778.735	816.810.465.623
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*18.631.180.698*	*80.596.384.246*	*11.406.876.598*	*12.449.392.128*	*123.083.833.670*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(46.740.500.588)	(178.334.695.054)	(19.742.613.238)	(14.064.318.519)	(258.882.127.399)
Khấu hao trong năm	(11.486.732.514)	(47.574.503.246)	(3.053.819.122)	(4.531.116.681)	(66.646.171.563)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.570.773.344	-	-	-	1.570.773.344
Thanh lý	1.020.439.577	21.075.412.620	127.272.727	479.500.000	22.702.624.924
Số cuối năm	(55.636.020.181)	(204.833.785.680)	(22.669.159.633)	(18.115.935.200)	(301.254.900.694)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	142.610.204.381	341.778.719.998	9.385.833.546	7.081.909.578	500.856.667.503
Số cuối năm	120.150.813.771	379.622.359.081	7.668.548.542	8.113.843.535	515.555.564.929

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	81.539.243.238	9.554.508.582	91.093.751.820
Mua mới trong năm	-	4.903.259.922	4.903.259.922
Số cuối năm	81.539.243.238	14.457.768.504	95.997.011.742
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*5.445.630.805*	*5.445.630.805*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(3.478.202.991)	(6.122.302.095)	(9.600.505.086)
Hao mòn trong năm	(344.192.196)	(2.521.764.832)	(2.865.957.028)
Số cuối năm	(3.822.395.187)	(8.644.066.927)	(12.466.462.114)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	78.061.040.247	3.432.206.487	81.493.246.734
Số cuối năm	77.716.848.051	5.813.701.577	83.530.549.628

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

VND

	Tòa nhà văn phòng	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	65.602.741.279	18.620.363.909	84.223.105.188
Chuyển sang từ tài sản cố định hữu hình	6.631.881.201	-	6.631.881.201
Số cuối năm	72.234.622.480	18.620.363.909	90.854.986.389
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(14.855.927.043)	(3.080.635.780)	(17.936.562.823)
Khấu hao trong năm	(2.713.832.396)	(744.814.572)	(3.458.646.968)
Chuyển sang từ tài sản cố định hữu hình	(1.570.773.344)	-	(1.570.773.344)
Số cuối năm	(19.140.532.783)	(3.825.450.352)	(22.965.983.135)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	50.746.814.236	15.539.728.129	66.286.542.365
Số cuối năm	53.094.089.697	14.794.913.557	67.889.003.254

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 31 tháng 12 năm 2018. 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 DỞ DANG

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	31/12/2018	*31/12/2017*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 15.1)*	907.348.360.000	664.348.360.000
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 15.2)*	173.960.000.000	136.160.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 15.2)*	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.063.308.360.000**	**782.508.360.000**

15.1 Đầu tư vào công ty con

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

	31/12/2018		*31/12/2017*	
	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	269.000.000.000	100	26.000.000.000
TỔNG CỘNG		**907.348.360.000**		**664.348.360.000**

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. Theo giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 1 ngày 24 tháng 08 năm 2017, Covestcons có vốn điều lệ đăng ký là 1.872.000.000.000 VND, trong đó Công ty góp 1.872.000.000.000 VND, tương đương 100% *(Thuyết minh số 31)*.

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:

	31/12/2018		*31/12/2017*	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá trị VND*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	98.000.000.000	35	98.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,87	57.960.000.000	18,58	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
TỔNG CỘNG		**173.960.000.000**		**136.160.000.000**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.000.000.000)		(18.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		**155.960.000.000**		**118.160.000.000**

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

	31/12/2018	*31/12/2017*
Phải trả cho các bên khác	2.526.810.529.016	2.468.576.955.626
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng FDC*	*624.460.858.845*	*657.504.248.707*
- *Các khách hàng khác*	*1.902.349.670.171*	*1.811.072.706.919*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	2.540.179.120.005	1.479.463.483.445
TỔNG CỘNG	**5.066.989.649.021**	**3.948.040.439.071**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Các bên khác	629.201.619.567	1.254.134.362.308
- *Công ty Bất động sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Công Nghiệp - Viễn thông Quân đội*	*161.126.596.354*	-
- *Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Olympia*	*92.972.428.445*	-
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm*	*66.961.750.641*	-
- *Các khách hàng khác*	*308.140.844.127*	*1.254.134.362.308*
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	16.005.154.858	-
TỔNG CỘNG	**645.206.774.425**	**1.254.134.362.308**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.901.176.038	274.078.406.321	(301.931.136.033)	43.048.446.326
Thuế thu nhập cá nhân	84.447.087.359	100.787.734.039	(156.806.065.113)	28.428.756.285
Thuế giá trị gia tăng	34.713.432.893	240.085.113.917	(274.798.546.810)	-
Khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**190.061.696.290**	**614.955.254.277**	**(733.539.747.956)**	**71.477.202.611**
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	(222.188.451)	4.961.411.361	(4.739.222.910)	-

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	31/12/2018	*31/12/2017*
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	838.293.501.289	929.582.799.054
TỔNG CỘNG	**838.293.501.289**	**929.582.799.054**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

		VND
	31/12/2018	*31/12/2017*
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	5.135.013.358	-
TỔNG CỘNG	**5.135.013.358**	**-**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	31/12/2018	*31/12/2017*
Ngắn hạn		
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	147.352.774.469	147.406.386.737
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	8.062.530.000	5.037.000.000
Cổ tức phải trả	847.842.925	359.298.925
Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt	-	40.058.000.000
Phải trả khác	4.570.587.482	1.810.816.099
	160.833.734.876	194.671.501.761
Dài hạn		
Ký quỹ	662.352.826	662.352.826
TỔNG CỘNG	**161.496.087.702**	**195.333.854.587**

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

		VND
	31/12/2018	*31/12/2017*
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	63.173.236.334	65.464.068.878
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	8.533.612.676	10.249.956.011

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	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*
Năm 2017						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2017	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.036.598.840.987	1.329.564.929.805	6.093.472.486.177
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(21.091.000.000)	-	-	(21.091.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.256.125.433.250	1.256.125.433.250
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	788.036.709.805	(788.036.709.805)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(158.854.000.000)	(158.854.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(382.674.220.000)	(382.674.220.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(22.832.460.000)	1.824.635.550.792	1.256.125.433.250	6.786.978.699.427
Năm 2018						
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**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

VND

	Năm 2018	*Năm 2017*
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	770.500.000.000	770.500.000.000
Tăng trong năm	13.050.000.000	-
Số cuối năm	**783.550.000.000**	**770.500.000.000**
Cổ tức		
Cổ tức công bố	391.441.720.000	382.674.220.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(390.953.176.000)	(382.734.658.400)

23.3 *Cổ phiếu*

Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2018	*31/12/2017*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	78.355.000	77.050.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	78.355.000	77.050.000
Cổ phiếu phổ thông	*78.355.000*	*77.050.000*
Số lượng cổ phiếu quỹ	*(2.876.127)*	(515.156)
Cổ phiếu phổ thông	*(2.876.127)*	*(515.156)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.478.873	76.534.844
Cổ phiếu phổ thông	*75.478.873*	*76.534.844*

24. DOANH THU

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

VND

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	5.632.476.897.627	6.684.248.730.790	21.404.441.593.261	21.492.122.441.488
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	4.107.169.880	5.331.027.320	13.140.537.744	20.191.746.202
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.442.208.422	4.077.804.522	16.437.339.873	14.592.970.382
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	-	7.273.708.600	3.279.636.198	40.446.776.600
Doanh thu khác	8.087.076.938	-	12.436.278.398	862.727.273
TỔNG CỘNG	**5.649.113.352.867**	**6.700.931.271.232**	**21.449.735.385.474**	**21.568.216.661.945**

24 DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Lãi tiền gửi ngân hàng	67.520.936.161	75.091.416.882	286.038.384.109	295.182.301.475
Lãi từ tiền chậm trả	-	528.570.102	-	528.570.102
Cổ tức được chia	-	-	13.608.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	59.881.686	50.932.932	59.881.686	50.932.932
TỔNG CỘNG	**67.580.817.847**	**75.670.919.916**	**299.706.265.795**	**295.761.804.509**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.401.443.611.766	6.298.972.220.991	20.115.830.102.149	19.962.626.486.425
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	3.720.450.449	4.518.451.069	12.371.062.697	13.694.751.557
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	2.401.002.610	2.438.044.447	9.435.241.973	8.177.446.159
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	-	7.273.708.600	3.279.636.198	40.446.776.600
Giá vốn khác	6.867.244.224	-	6.867.244.224	776.771.000
TỔNG CỘNG	**5.414.432.309.049**	**6.313.202.425.107**	**20.147.783.287.241**	**20.025.722.231.741**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Lỗ chênh lệch tỷ giá	537.870	13.219.390	1.512.092	13.959.055
TỔNG CỘNG	**537.870**	**13.219.390**	**1.512.092**	**13.959.055**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm				
- Chi phí nhân viên	56.174.466.373	77.098.227.646	251.047.008.973	249.305.776.201
- Chi phí khấu hao và hao mòn	6.361.782.884	4.796.565.490	24.031.920.915	17.310.887.728
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.414.912.246	7.221.684.444	36.110.611.178	26.681.258.666
- Chi phí dự phòng	-	-	-	314.247.295
- Chi phí khác	14.273.836.645	12.216.938.742	59.183.184.144	51.238.005.945
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm				
- Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	(1.716.343.335)	-	(1.716.343.335)	-
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(14.014.927.226)	-	(53.679.906.040)
TỔNG CỘNG	**83.508.654.813**	**87.318.489.096**	**368.656.381.875**	**291.170.269.795**

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Thu nhập khác	**7.882.969.497**	**10.017.729.630**	**102.731.473.768**	**25.291.770.074**
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	23.632.007	1.494.445.919	81.978.068.024	9.096.471.900
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.060.604.163	6.454.147.644	10.531.366.891	8.842.021.759
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	2.676.631.459	2.036.899.671	3.285.957.391	6.967.672.507
Khác	3.122.101.868	32.236.396	6.936.081.462	385.603.908
Chi phí khác	**(48.174.366)**	**-**	**(48.174.366)**	**(693.302.364)**
TỔNG CỘNG	**7.834.795.131**	**10.017.729.630**	**102.683.299.402**	**24.598.467.710**

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.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**49.317.713.707**	**76.040.333.038**	**270.745.110.854**	**315.545.040.323**
Chi phí thuế TNDN năm nay	45.643.498.607	75.901.176.038	266.917.551.410	313.588.641.952
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.674.215.100	139.157.000	3.827.559.444	1.956.398.371
Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	**350.005.353**	**-**	**350.005.353**	**-**
TỔNG CỘNG	**49.667.719.060**	**76.040.333.038**	**271.095.116.207**	**315.545.040.323**

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 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**226.587.464.113**	**386.085.787.185**	**1.335.683.769.463**	**1.571.670.473.573**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	45.317.492.822	77.217.157.437	267.136.753.892	314.334.094.715
Các điều chỉnh tăng (giảm)				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(343.268.667)	-	(343.268.667)	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	676.011.138	(1.315.981.399)	2.852.402.871	(745.452.763)
Cổ tức được chia	-	-	(2.721.600.000)	-
Thay đổi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(6.736.686)	-	(6.736.686)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	3.674.215.100	139.157.000	3.827.559.444	1.956.398.371
Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	350.005.353	-	350.005.353	-
Chi phí thuế TNDN	**49.667.719.060**	**76.040.333.038**	**271.095.116.207**	**315.545.040.323**

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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 năm báo cáo như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	31/12/2018	*31/12/2017*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Tài sản thuế hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.706.722.535	2.049.991.203	(343.268.668)	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(6.801.121)	(64.436)	(6.736.685)	-
	1.699.921.414	***2.049.926.767***		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			***(350.005.353)***	***-***

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm 2018*	*Năm 2017*
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.281.044.779.231	2.153.377.422.034
		Chi phí thuê thiết bị	159.490.800	291.520.000
		Cho thuê thiết bị	5.898.700.613	5.334.215.925
		Cho thuê văn phòng	4.533.914.247	4.385.727.376
		Cung cấp dịch vụ thiết kế	2.062.269.000	-
		Bán vật liệu xây dựng	1.571.729.600	7.273.708.600
		Thanh lý tài sản	690.909.091	-
		Khác	607.327.582	555.220.948
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Góp vốn	243.000.000.000	26.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	3.422.117.015.388	2.968.105.512.703
		Mua vật liệu xây dựng	205.001.859.596	285.892.263.886
		Chi phí thuê thiết bị	449.714.535	11.182.050
		Chi phí tiện ích, thuê văn phòng	-	351.974.000
		Bán vật liệu xây dựng	-	33.173.068.000
		Dịch vụ xây dựng	57.923.902.041	-
		Cho thuê văn phòng	4.496.739.625	4.336.166.122
		Cho thuê thiết bị	3.691.260.305	7.402.091.859
		Thanh lý tài sản	-	4.500.000.000
		Dịch vụ tiện ích	6.367.645.010	-
		Cổ tức được chia	13.608.000.000	-
		Góp vốn	37.800.000.000	-
		Khác	1.873.680.310	678.970.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	-	24.320.999.180

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*31/12/2018*	*31/12/2017*
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 và bán vật liệu xây dựng	4.555.211.657	10.124.837.987
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	-	7.849.737.914
			4.555.211.657	**17.974.575.901**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng, thuê thiết bị	592.075.405.967	375.203.896.717
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	1.948.103.714.038	1.104.259.586.728
			2.540.179.120.005	**1.479.463.483.445**
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	**-**

31. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

VND

Tên công ty nhận đầu tư	*Vốn điều lệ*	*Cam kết góp vốn của Công ty*		*Vốn thực góp*	*Phần vốn cam kết còn phải góp*
		Số tiền	*%*	*Số tiền*	*Số tiền*
Công ty TNHH Covestcons	1.872.000.000.000	1.872.000.000.000	100	269.000.000.000	1.603.000.000.000

32. THUYẾT MINH PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU

Một số số liệu đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay và theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 24 tháng 12 năm 2014.

VND

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	*Khoản mục*	*Năm 2017 (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*Năm 2017 (được trình bày lại)*
221	Tài sản cố định hữu hình	542.608.274.046	(41.751.606.543)	500.856.667.503
261	Chi phí trả trước dài hạn	270.118.398.654	41.751.606.543	311.870.005.197

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	*Khoản mục*	*Năm 2017 (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*Năm 2017 (được trình bày lại)*
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.545.821.172.446	22.395.489.499	21.568.216.661.945
31	Thu nhập khác	47.687.259.573	(22.395.489.499)	25.291.770.074

33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2018

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Chênh lệch*	*% Lợi nhuận giảm*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	176.919.745.053	310.045.454.147	(133.125.709.094)	-42,94%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2018 giảm 42,94% so với Quý 4 năm 2017 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2018	*Quý 4 năm 2017*	*Chênh lệch*	*% Chênh lệch*
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.649.113.352.867	6.700.931.271.232	(1.051.817.918.365)	-15,70%
Giá vốn hàng bán	5.414.432.309.049	6.313.202.425.107	(898.770.116.058)	-14,24%

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

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

Nguyễn Minh Tùng Người lập	Vũ Thị Hồng Hạnh Kế toán trưởng	Nguyễn Sỹ Công Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2019