

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### **Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp**

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 30 tháng 1 năm 2018.

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **Người đại diện theo pháp luật**

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

#### **Trụ sở chính**

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

#### **Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

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

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

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

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

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 43. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

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

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 5 tháng 3 năm 2019. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 43.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ phát hành ngày 26 tháng 3 năm 2018, đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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



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

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



A blue handwritten signature.

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

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

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

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


Nguyễn Minh Tùng  
Người lập

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

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



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

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

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

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

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

Nguyễn Minh Tùng  
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



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

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

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

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

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

**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

**2.5 Khoản phải thu khách hàng**

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

**2.6 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**(b) Đầu tư vào các công ty con**

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

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

**(c) Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

**2.8 Tài sản cố định**

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

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

*Khấu hao*

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

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

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

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

*Thanh lý*

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

**2.9 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao*

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

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

*Thanh lý*

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

**2.10 Thuê tài sản**

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

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

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

**2.12 Nợ phải trả**

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

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

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

**2.13 Chi phí phải trả**

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

**2.14 Các khoản dự phòng**

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

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

**2.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

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

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



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

**2.16 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2.17 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**2.18 Phân chia lợi nhuận thuần**

Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

**(c) Chia cổ tức**

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

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

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

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

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

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

**(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**(c) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

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

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng lắp đặt không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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

**(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(e) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2.20 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

**2.23 Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

**2.25 Sử dụng các ước tính kế toán**

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

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

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

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

## 4 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

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

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

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

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Bên thứ ba	206.675.324.919	88.021.890.579

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

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

**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

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

**8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN**

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

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

**9 HÀNG TỒN KHO**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	1.198.060.245.544	1.676.372.158.168

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

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

**10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****(a) Ngắn hạn**

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

**(b) Dài hạn**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

<b>11</b>	<b>TÀI SẢN CÓ ĐỊNH</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc thiết bị VND</b>	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Thiết bị quản lý VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>(a)</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>					
	<b>Nguyên giá</b>					
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	189.350.704.969	520.113.415.052	29.128.446.784	21.146.228.097	759.738.794.902
	Mua mới trong năm	5.751.334.347	86.328.057.581	1.336.534.118	5.563.050.638	98.978.976.684
	Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 12)	(6.631.881.201)	-	-	-	(6.631.881.201)
	Thanh lý trong năm	(12.683.324.163)	(21.985.327.872)	(127.272.727)	(479.500.000)	(35.275.424.762)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	175.786.833.952	584.456.144.761	30.337.708.175	26.229.778.735	816.810.465.623
	<b>Khấu hao lũy kế</b>					
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	46.740.500.588	178.334.695.054	19.742.613.238	14.064.318.519	258.882.127.399
	Khấu hao trong năm	11.486.732.514	47.574.503.246	3.053.819.122	4.531.116.681	66.646.171.563
	Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 12)	(1.570.773.344)	-	-	-	(1.570.773.344)
	Thanh lý trong năm	(1.020.439.577)	(21.075.412.620)	(127.272.727)	(479.500.000)	(22.702.624.924)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	55.636.020.181	204.833.785.680	22.669.159.633	18.115.935.200	301.254.900.694
	<b>Giá trị còn lại</b>					
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	142.610.204.381	341.778.719.998	9.385.833.546	7.081.909.578	500.856.667.503
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	120.150.813.771	379.622.359.081	7.668.548.542	8.113.843.535	515.555.564.929

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



## 11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

## (b) Tài sản cố định vô hình

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

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

## 12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**Mẫu số B 09 – DN**

**13 ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON**

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

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

(ii) Công ty TNHH Covestcons, là công ty trách nhiệm hữu hạn thành viên được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314326002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 3 năm 2017. Hoạt động chính là môi giới và kinh doanh bất động sản.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

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

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

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC, là công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hà Nội theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106605407 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014. Hoạt động chính là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, là một công ty cổ phần được thành lập tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011. Hoạt động chính là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

(iii) Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng, là một công ty cổ phần được thành lập tại Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4903000474 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500740022. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý dự án.

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



**15 DỰ PHÒNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

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

(a) Phải thu	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã cán trừ VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Thuế nhập khẩu	(222.188.451)	4.961.411.361	-	(4.739.222.910)	-
(b) Phải nộp	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã cán trừ VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Thuế TNDN	70.901.176.038	274.078.406.321	-	(301.931.136.033)	43.048.446.326
Thuế thu nhập cá nhân	84.447.087.359	100.787.734.039	-	(156.806.065.113)	28.428.756.285
Thuế giá trị gia tăng	34.713.432.893	1.992.394.416.731	(1.752.309.302.814)	(274.798.546.810)	-
Thuế khác	-	4.000.000	-	(4.000.000)	-
	<u>190.061.696.290</u>	<u>2.367.264.557.091</u>	<u>(1.752.309.302.814)</u>	<u>(733.539.747.956)</u>	<u>71.477.202.611</u>

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

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

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

**21 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

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

**(b) Dài hạn**

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



**22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	63.173.236.334	65.464.068.878

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

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

**(b) Dài hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	8.533.612.676	10.249.956.011

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

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

**23 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Số dư đầu năm	157.794.474.704	90.502.458.747
Tăng	73.554.500.000	158.854.000.000
Sử dụng	(106.776.323.978)	(91.561.984.043)
Số dư cuối năm	124.572.650.726	157.794.474.704

**24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Mẫu số B 09 – DN

**25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối lũy kế VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.036.598.840.987	1.329.564.929.805	6.093.472.486.177
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.256.125.433.250	1.256.125.433.250
Mua cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(21.091.000.000)	-	(788.036.709.805)	(21.091.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	788.036.709.805	(158.854.000.000)	(158.854.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(382.674.220.000)	(382.674.220.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(22.832.460.000)	1.824.635.550.792	1.256.125.433.250	6.786.978.699.427
Tăng vốn (i)	13.050.000.000	39.095.000.000	-	-	-	52.145.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.064.588.653.256	1.064.588.653.256
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	21.091.000.000	-	-	21.091.000.000
Mua cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(437.817.478.999)	-	-	(437.817.478.999)
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	759.075.800.000	(759.075.800.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(73.554.500.000)	(73.554.500.000)
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	(391.441.720.000)	(391.441.720.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	783.550.000.000	2.997.645.175.385	(439.558.938.999)	2.583.711.350.792	1.096.642.066.506	7.021.989.653.684

(i) Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng cổ phiếu phát hành là 1.305.000 cổ phiếu với giá phát hành là 40.000 đồng Việt Nam trên mỗi cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHCD ngày 29 tháng 6 năm 2017.

(ii) Công ty thực hiện trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ đầu tư phát triển và chia cổ tức với số tiền lần lượt là 73.554.500.000 đồng Việt Nam, 759.075.800.000 đồng Việt Nam và 391.441.720.000 đồng Việt Nam từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHCD ngày 2 tháng 6 năm 2018.

## 25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

## Tiến độ sử dụng vốn hiện tại

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

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

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

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

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

**26 CỔ TỨC**

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

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

**27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

**(a) Ngoại tệ**

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

**(b) Cam kết vốn**

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

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

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

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

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

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

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

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

**30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

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

**32 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

**33 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

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

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

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

**34 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

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

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



**34 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)****Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

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



## 36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

	2018					
	Dịch vụ xây dựng VND	Hoạt động bất động sản đầu tư VND	Cho thuê thiết bị xây dựng VND	Bán vật liệu xây dựng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.404.441.593.261	16.437.339.873	13.140.537.744	3.279.636.198	12.436.278.398	21.449.735.385.474
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(20.115.830.102.149)	(9.435.241.973)	(12.371.062.697)	(3.279.636.198)	(6.867.244.224)	(20.147.783.287.241)
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.288.611.491.112	7.002.097.900	769.475.047	-	5.569.034.174	1.301.952.098.233

## 2017

	Dịch vụ xây dựng VND	Hoạt động bất động sản đầu tư VND	Cho thuê thiết bị xây dựng VND	Bán vật liệu xây dựng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.492.122.441.488	14.592.970.382	20.191.746.202	40.446.776.600	862.727.273	21.568.216.661.945
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(19.962.626.486.425)	(8.177.446.159)	(13.694.751.557)	(40.446.776.600)	(776.771.000)	(20.025.722.231.741)
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.529.495.955.063	6.415.524.223	6.496.994.645	-	85.956.273	1.542.494.430.204

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

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

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

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

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

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
<b>i) Doanh thu hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	14.673.941.042	17.548.872.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	74.353.227.291	45.590.296.929
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	-	24.320.999.180
	<u>  </u>	<u>  </u>
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	1.281.204.270.031	2.153.668.942.034
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	3.627.568.589.519	3.254.360.932.639
	<u>  </u>	<u>  </u>
<b>iii) Góp vốn vào công ty con</b>		
Công ty TNHH Covestcons	243.000.000.000	26.000.000.000
	<u>  </u>	<u>  </u>
<b>iv) Góp vốn vào công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	37.800.000.000	-
	<u>  </u>	<u>  </u>
<b>v) Bán tài sản cố định</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	4.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	690.909.091	-
	<u>  </u>	<u>  </u>
<b>vi) Cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	13.608.000.000	-
	<u>  </u>	<u>  </u>
<b>vii) Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc</b>	35.286.629.709	38.390.907.223
	<u>  </u>	<u>  </u>

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

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

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

38 CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

**39 CAM KẾT GÓP VỐN**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Vốn điều lệ VND	Số tiền cam kết VND	Vốn thực góp VND	Cam kết vốn còn phải góp VND
1.872.000.000.000	1.872.000.000.000	269.000.000.000	1.603.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017			
Vốn điều lệ VND	Số tiền cam kết VND	Vốn thực góp VND	Cam kết vốn còn phải góp VND
1.872.000.000.000	1.872.000.000.000	26.000.000.000	1.846.000.000.000

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

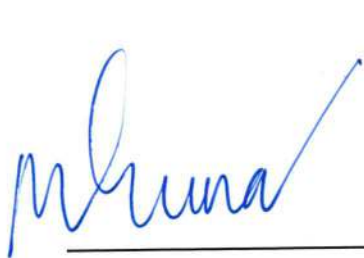
Tại ngày 18 tháng 1 năm 2019, Công ty nhận được Công văn số 507/UBCK-QLCB do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cán bộ công nhân viên của Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt. Theo đó, Công ty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

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

**41 SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

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

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



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc