

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

MỤC LỤC

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

5/2018
C
C
X
C
TH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

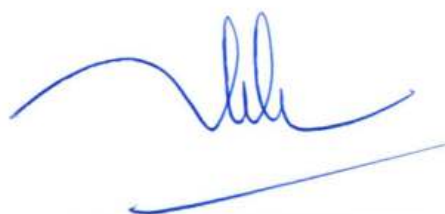
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.323.459.276.998	14.323.046.481.379
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	552.833.230.980	1.221.114.590.570
111	1. Tiền		149.333.230.980	285.114.590.570
112	2. Các khoản tương đương tiền		403.500.000.000	936.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.907.058.000.000	4.568.527.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	3.907.058.000.000	4.568.527.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.053.952.559.022	6.343.651.794.988
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	8.583.155.443.151	6.066.528.567.248
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	408.522.628.085	169.888.237.132
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	272.136.385.866	317.096.888.688
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	1.443.523.976.605	1.873.811.750.026
141	1. Hàng tồn kho		1.443.523.976.605	1.873.811.750.026
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		366.091.510.391	315.941.345.795
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.715.158.612	10.072.902.332
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		362.376.351.779	305.646.255.012
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	222.188.451
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.499.602.669.344	1.554.271.582.049
220	I. Tài sản cố định		743.708.162.486	725.733.518.666
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	648.195.904.621	631.590.856.980
222	Nguyên giá		1.033.129.306.154	954.205.488.887
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(384.933.401.533)	(322.614.631.907)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	95.512.257.865	94.142.661.686
228	Nguyên giá		111.780.039.500	106.346.738.578
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.267.781.635)	(12.204.076.892)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	52.358.883.694	50.050.508.279
231	1. Nguyên giá		69.677.550.622	63.045.669.421
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.318.666.928)	(12.995.161.142)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.005.828.500	72.100.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.005.828.500	72.100.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		350.744.031.635	377.204.788.931
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	350.744.031.635	227.204.788.931
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	-	150.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		351.785.763.029	401.210.666.173
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	348.602.442.291	397.566.418.597
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	3.183.320.738	3.644.247.576
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.823.061.946.342	15.877.318.063.428

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		8.860.568.747.448	8.570.630.214.809
310	I. Nợ ngắn hạn		8.851.372.781.946	8.559.717.905.972
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	5.813.051.490.169	4.630.806.248.430
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	671.428.472.219	1.408.085.588.997
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	164.994.438.949	354.008.253.214
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.759.584.094.811	1.639.354.520.674
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.135.013.358	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	204.297.216.319	281.435.190.582
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	75.606.055.937	76.554.779.913
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		157.276.000.184	169.473.324.162
330	II. Nợ dài hạn		9.195.965.502	10.912.308.837
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	662.352.826	662.352.826
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	8.533.612.676	10.249.956.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.962.493.198.894	7.306.687.848.619
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	7.962.493.198.894	7.306.687.848.619
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		3.016.565.960.122	1.858.988.669.927
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.604.291.002.386	1.741.481.463.307
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		93.883.453.112	88.802.233.967
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.510.407.549.274	1.652.679.229.340
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.823.061.946.342	15.877.318.063.428



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	23.1	7.823.910.821.456	8.975.188.720.361	28.560.857.297.395	27.176.836.576.380
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(7.415.063.466.943)	(8.398.959.699.163)	(26.727.845.024.426)	(25.137.240.993.127)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		408.847.354.513	576.229.021.198	1.833.012.272.969	2.039.595.583.253
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	78.022.708.199	88.255.921.871	321.096.425.107	325.276.488.942
22	5. Chi phí tài chính	25	(210.344.909)	(14.037.144)	(256.508.001)	(45.704.258)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	15	25.835.645.600	19.680.746.625	97.618.204.914	31.676.978.729
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(120.274.025.934)	(123.048.343.516)	(505.217.213.266)	(394.573.473.301)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		392.221.337.469	561.103.309.034	1.746.253.181.723	2.001.929.873.365
31	10. Thu nhập khác	27	7.488.396.278	10.997.857.943	141.186.784.790	62.612.885.866
32	11. Chi phí khác	27	(1.590.308.483)	(826.398.911)	(14.465.680.949)	(3.800.220.218)
40	12. Lợi nhuận khác	27	5.898.087.795	10.171.459.032	126.721.103.841	58.812.665.648
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		398.119.425.264	571.274.768.066	1.872.974.285.564	2.060.742.539.013
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(78.485.336.231)	(110.387.441.853)	(362.105.809.452)	(407.180.459.042)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(833.236.495)	1.239.835.208	(460.926.838)	(882.850.631)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		318.800.852.538	462.127.161.421	1.510.407.549.274	1.652.679.229.340
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		318.800.852.538	462.127.161.421	1.510.407.549.274	1.652.679.229.340
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	3.888	5.733	18.357	20.436



Hà Thị Thủy Hằng
Người lập

Ngày 18 tháng 01 năm 2019



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.872.974.285.564	2.060.742.539.013
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	93.961.932.263	76.496.867.074
03	Các khoản dự phòng		(2.334.235.286)	(4.994.293.145)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		177.561.364	(50.834.803)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(420.738.017.892)	(364.839.681.933)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.544.041.526.013	1.767.354.596.206
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.797.705.273.184)	(2.444.779.391.189)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		430.287.773.421	(632.934.673.867)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		331.808.033.013	2.951.347.688.516
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		55.321.720.026	(7.568.434.666)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(386.537.444.561)	(416.776.391.764)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(111.107.156.003)	(109.083.623.001)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(933.890.821.275)	1.107.559.770.235
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(134.239.595.441)	(170.070.419.862)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		17.589.916.354	8.600.070.476
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(4.352.058.000.000)	(4.803.527.000.000)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		5.163.527.000.000	3.700.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(40.590.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		366.917.856.522	205.750.711.464
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		1.021.147.177.435	(1.059.246.637.922)
	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		(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)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(668.278.298.839)	(355.512.526.087)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	1.221.114.590.570	1.576.627.577.169
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.060.751)	(460.512)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	552.833.230.980	1.221.114.590.570



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.720 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.540 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").

- (i) 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 và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Unicons.

- (ii) 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Covestcons.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. 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 hợp nhất.

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, hàng hóa - 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 hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Nhóm 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, Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 năm tài chính 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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được hay lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 của 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 năm tài chính 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 hợp nhất.

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 Nhóm 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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ 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 kỳ 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.19 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt*

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 hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 năm tài chính 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi 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

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

3.21 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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 hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.21 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 năm tài chính 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 hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế 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 năm tài chính.

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Nhóm 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.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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 mật thiết trong gia đình mật thiết 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	829.504.253	221.120.198
Tiền gửi ngân hàng	148.503.726.727	284.893.470.372
Các khoản tương đương tiền (*)	403.500.000.000	936.000.000.000
TỔNG CỘNG	552.833.230.980	1.221.114.590.570

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	31/12/2018	31/12/2017
Ngắn hạn	3.907.058.000.000	4.568.527.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	3.707.058.000.000	4.568.527.000.000
Trái phiếu (ii)	200.000.000.000	-
Dài hạn	-	150.000.000.000
Trái phiếu	-	100.000.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.907.058.000.000	4.718.527.000.000

- (i) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi 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	8.582.384.080.678	6.058.562.945.918
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	1.029.465.656.275	366.971.842.384
- Các khách hàng khác	7.552.918.424.403	5.691.591.103.534
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	771.362.473	7.965.621.330
TỔNG CỘNG	8.583.155.443.151	6.066.528.567.248
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(183.823.935.386)	(183.823.935.386)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.399.331.507.765	5.882.704.631.862

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2018	31/12/2017
Công ty Cổ phần Eurowindow	54.841.447.793	-
Các nhà cung cấp khác	353.681.180.292	169.888.237.132
TỔNG CỘNG	408.522.628.085	169.888.237.132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	31/12/2018	31/12/2017
Tiền lãi phải thu	191.758.223.203	224.173.261.928
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	54.822.089.532	74.709.869.456
Ký quỹ ngắn hạn	23.465.571.821	4.004.496.878
Khác	2.090.501.310	14.209.260.426
TỔNG CỘNG	272.136.385.866	317.096.888.688
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	246.098.423.172	291.058.925.994

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	31/12/2018	31/12/2017
Chi phí các công trình dở dang (*)	1.443.523.976.605	1.873.811.750.026

(*) 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	154.915.310.282	-
Các công trình khác	1.288.608.666.323	1.873.811.750.026
TỔNG CỘNG	1.443.523.976.605	1.873.811.750.026

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	31/12/2018	31/12/2017
Ngắn hạn	3.715.158.612	10.072.902.332
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	2.264.893.751	5.344.286.860
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	1.450.264.861	1.271.949.173
Khác	-	3.456.666.299
Dài hạn	348.602.442.291	397.566.418.597
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	312.331.601.575	361.395.279.065
Chi phí thuê và dụng cụ dùng cho văn phòng	36.270.840.716	36.171.139.532
TỔNG CỘNG	352.317.600.903	407.639.320.929

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	242.687.108.470	642.217.834.380	39.544.140.540	26.706.689.206	3.049.716.291	954.205.488.887
Mua mới trong năm	5.751.334.347	109.726.105.554	3.766.028.091	5.563.050.638	-	124.806.518.630
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)	(4.034.930.127)	(547.238.000)	-	(39.250.820.162)
Số cuối năm	229.123.237.453	729.958.612.062	39.275.238.504	31.722.501.844	3.049.716.291	1.033.129.306.154
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	26.479.208.863	94.816.856.444	13.104.905.048	15.326.249.533	3.049.716.291	152.776.936.179
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(61.327.206.191)	(217.744.726.190)	(22.838.844.913)	(17.666.334.051)	(3.037.520.562)	(322.614.631.907)
Khấu hao trong năm	(13.165.084.476)	(64.371.637.716)	(4.211.120.085)	(5.385.457.072)	(12.195.729)	(87.145.495.078)
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	656.656.417	503.443.494	-	23.255.952.108
Số cuối năm	(71.901.077.746)	(261.040.951.286)	(26.393.308.581)	(22.548.347.629)	(3.049.716.291)	(384.933.401.533)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	181.359.902.279	424.473.108.190	16.705.295.627	9.040.355.155	12.195.729	631.590.856.980
Số cuối năm	157.222.159.707	468.917.660.776	12.881.929.923	9.174.154.215	-	648.195.904.621

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	94.881.924.366	11.464.814.212	106.346.738.578
Mua mới trong năm	-	5.433.300.922	5.433.300.922
Số cuối năm	94.881.924.366	16.898.115.134	111.780.039.500
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	5.920.076.435	5.920.076.435
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(5.457.793.847)	(6.746.283.045)	(12.204.076.892)
Hao mòn trong năm	(611.038.350)	(3.452.666.393)	(4.063.704.743)
Số cuối năm	(6.068.832.197)	(10.198.949.438)	(16.267.781.635)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	89.424.130.519	4.718.531.167	94.142.661.686
Số cuối năm	88.813.092.169	6.699.165.696	95.512.257.865

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	44.425.305.512	18.620.363.909	63.045.669.421
Chuyển sang từ tài sản cố định hữu hình	6.631.881.201	-	6.631.881.201
Số cuối năm	51.057.186.713	18.620.363.909	69.677.550.622
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(9.914.525.362)	(3.080.635.780)	(12.995.161.142)
Khấu hao trong năm	(2.007.917.870)	(744.814.572)	(2.752.732.442)
Chuyển sang từ tài sản cố định hữu hình	(1.570.773.344)	-	(1.570.773.344)
Số cuối năm	(13.493.216.576)	(3.825.450.352)	(17.318.666.928)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	34.510.780.150	15.539.728.129	50.050.508.279
Số cuối năm	37.563.970.137	14.794.913.557	52.358.883.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 DỜ DANG

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

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	VND	
	31/12/2018	31/12/2017
Đầu tư vào công ty liên kết	350.744.031.635	227.204.788.931

Chi tiết các khoản đầu tư của Nhóm 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 Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,87	286.190.247.872	18,58	142.451.914.317
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	61.933.245.486	35	84.600.817.819
Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecons ("Hitecons")	31	2.473.268.762	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	147.269.515	36	152.056.795
TỔNG CỘNG		350.744.031.635		227.204.788.931

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. 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.

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.

Hitecons là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 0108007089 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 10 năm 2017. Hoạt động chính được đăng ký của Hitecons là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

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. 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	3.764.218.694.747	3.474.103.621.605
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng FDC	625.269.748.394	662.970.093.724
- Các khách hàng khác	3.138.948.946.353	2.811.133.527.881
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.048.832.795.422	1.156.702.626.825
TỔNG CỘNG	5.813.051.490.169	4.630.806.248.430

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	31/12/2018	31/12/2017
Các bên khác	655.423.317.361	1.408.085.588.997
- Công ty Bất Động Sản Viettel- CN Tập đoàn Công Nghiệp - Viễn thông Quân Đội	161.126.596.354	-
- Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Olympia	92.972.428.445	-
- Các khách hàng khác	401.324.292.562	1.408.085.588.997
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	16.005.154.858	-
TỔNG CỘNG	671.428.472.219	1.408.085.588.997

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	31/12/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2018
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	105.314.408.492	365.439.104.919	(386.537.444.561)	84.216.068.850
Thuế giá trị gia tăng	151.338.291.662	370.427.767.498	(481.692.046.859)	40.074.012.301
Thuế thu nhập cá nhân	97.355.553.060	144.411.671.458	(201.062.866.720)	40.704.357.798
Khác	-	11.000.000	(11.000.000)	-
TỔNG CỘNG	354.008.253.214	880.289.543.875	(1.069.303.358.140)	164.994.438.949
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	(222.188.451)	5.658.195.277	(5.436.006.826)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2018	31/12/2017
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.759.584.094.811	1.639.354.520.674
TỔNG CỘNG	1.759.584.094.811	1.639.354.520.674

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	31/12/2018	31/12/2017
Ngắn hạn	204.297.216.319	281.435.190.582
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	189.807.201.010	230.577.833.156
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 Nhóm Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt	-	40.058.000.000
Phải trả khác	5.579.642.384	5.403.058.501
Dài hạn	662.352.826	662.352.826
Ký quỹ	662.352.826	662.352.826
TỔNG CỘNG	204.959.569.145	282.097.543.408

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	31/12/2018	31/12/2017
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	75.606.055.937	76.554.779.913
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	8.533.612.676	10.249.956.011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017						
Số đầu năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.070.951.960.122	1.435.367.163.772	6.233.627.839.279
Mua cổ phiếu quỹ			(21.091.000.000)			(21.091.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.652.679.229.340	1.652.679.229.340
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	788.036.709.805	(788.036.709.805)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(175.854.000.000)	(175.854.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(382.674.220.000)	(382.674.220.000)
Số cuối năm	<u>770.500.000.000</u>	<u>2.958.550.175.385</u>	<u>(22.832.460.000)</u>	<u>1.858.988.669.927</u>	<u>1.741.481.463.307</u>	<u>7.306.687.848.619</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018						
Số đầu năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(22.832.460.000)	1.858.988.669.927	1.741.481.463.307	7.306.687.848.619
Tăng vốn trong năm	13.050.000.000	39.095.000.000	-	-	-	52.145.000.000
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	-	-	-	-	1.510.407.549.274	1.510.407.549.274
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	1.157.577.290.195	(1.157.577.290.195)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(98.579.000.000)	(98.579.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(391.441.720.000)	(391.441.720.000)
Số cuối năm	<u>783.550.000.000</u>	<u>2.997.645.175.385</u>	<u>(439.558.938.999)</u>	<u>3.016.565.960.122</u>	<u>1.604.291.002.386</u>	<u>7.962.493.198.894</u>

HNH * d -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2018	Năm 2017
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ	770.500.000.000	770.500.000.000
Tăng trong kỳ	13.050.000.000	-
Số cuối kỳ	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)

22.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	Cổ phiếu
	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

23. DOANH THU

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

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.814.286.167.636	8.969.485.864.086	28.526.690.225.430	27.118.027.527.824
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	2.591.293.908	2.727.386.896	7.888.773.343	14.566.010.277
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	3.209.986.633	2.975.469.379	11.903.425.626	10.207.243.006
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	-	-	1.707.906.598	33.173.068.000
Doanh thu khác	3.823.373.279	-	12.666.966.398	862.727.273
TỔNG CỘNG	7.823.910.821.456	8.975.188.720.361	28.560.857.297.395	27.176.836.576.380

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Lãi tiền gửi ngân hàng	77.905.809.181	87.653.237.534	320.894.817.797	324.632.690.777
Lãi chênh lệch tỷ giá	116.899.018	74.114.235	201.607.310	115.228.063
Lãi trả chậm	-	528.570.102	-	528.570.102
TỔNG CỘNG	78.022.708.199	88.255.921.871	321.096.425.107	325.276.488.942

24. 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	7.405.717.983.749	8.395.216.240.269	26.707.460.016.608	25.089.479.024.692
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	895.718.983	1.772.494.883	5.534.480.905	5.719.821.114
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	1.582.519.987	1.970.964.011	6.275.376.091	8.113.932.342
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	-	-	1.707.906.598	33.151.443.979
Giá vốn khác	6.867.244.224	-	6.867.244.224	776.771.000
TỔNG CỘNG	7.415.063.466.943	8.398.959.699.163	26.727.845.024.426	25.137.240.993.127

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Lỗ chênh lệch tỷ giá	210.344.909	14.037.144	256.508.001	45.704.258
TỔNG CỘNG	210.344.909	14.037.144	256.508.001	45.704.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. 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 kỳ				
- Chi phí nhân viên	82.003.794.391	102.004.679.730	340.234.836.143	317.559.456.059
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	12.722.207.444	13.975.756.676	48.268.086.295	39.450.499.925
- Chi phí khấu hao và hao mòn	9.528.411.273	5.321.171.449	36.432.902.407	19.649.099.732
- Chi phí dự phòng	-	-	-	314.247.295
- Chi phí khác	17.735.956.161	15.761.662.887	81.997.731.756	71.280.076.330
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ				
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(14.014.927.226)	-	(53.679.906.040)
- Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	(1.716.343.335)	-	(1.716.343.335)	-
TỔNG CỘNG	120.274.025.934	123.048.343.516	505.217.213.266	394.573.473.301

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Thu nhập khác	7.488.396.278	10.997.857.943	141.186.784.790	62.612.885.866
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	23.632.007	1.909.964.999	120.114.919.748	24.991.471.801
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.484.231.712	6.971.356.273	11.140.154.153	29.416.319.891
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	2.676.631.459	2.036.899.671	3.285.957.391	7.257.248.429
Khác	2.303.901.100	79.637.000	6.645.753.498	947.845.745
Chi phí khác	(1.590.308.483)	(826.398.911)	(14.465.680.949)	(3.800.220.218)
Khác	(1.590.308.483)	(826.398.911)	(14.465.680.949)	(3.800.220.218)
LỢI NHUẬN KHÁC	5.898.087.795	10.171.459.032	126.721.103.841	58.812.665.648

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN

			VND	
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	78.485.336.231	110.387.441.853	362.105.809.452	407.180.459.042
Chi phí thuế TNDN năm nay	74.811.121.131	110.242.014.991	358.278.250.008	404.566.734.020
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.674.215.100	145.426.862	3.827.559.444	2.613.725.022
Chi phí (Thu nhập) thuế hoãn lại	833.236.495	(1.239.835.208)	460.926.838	882.850.631
TỔNG CỘNG	79.318.572.726	109.147.606.645	362.566.736.290	408.063.309.673

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:

			VND	
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	398.119.425.264	571.274.768.066	1.872.974.285.564	2.060.742.539.013
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	79.623.885.053	114.254.953.614	374.594.857.113	412.148.507.804
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>				
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.187.601.693	(1.316.624.506)	3.667.960.716	(363.527.407)
Lãi từ công ty liên kết	(5.167.129.120)	(3.936.149.325)	(19.523.640.983)	(6.335.395.746)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	3.674.215.100	145.426.862	3.827.559.444	2.613.725.022
Chi phí thuế TNDN	79.318.572.726	109.147.606.645	362.566.736.290	408.063.309.673

28.2 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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm 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:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>31/12/2018</i>	<i>31/12/2017</i>	<i>Năm 2018</i>	<i>Năm 2017</i>
Tài sản thuế hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.559.975.684	1.670.897.169	(460.926.838)	(882.850.631)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.706.722.535	2.049.991.203	-	-
Thuế hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(6.801.121)	(64.436)	-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	-
Tài sản thuế hoãn lại thuần	3.183.320.738	3.644.247.576		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			(460.926.838)	(882.850.631)

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2018	Năm 2017
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	611.730.879.794	573.804.867.032
		Dịch vụ xây dựng	57.923.902.041	-
		Cho thuê tiện ích	6.598.333.010	-
		Cho thuê thiết bị	4.338.196.517	7.725.630.959
		Cho thuê văn phòng	4.496.739.625	4.336.166.122
		Chi phí thuê thiết bị	575.989.530	264.402.610
		Bán vật liệu xây dựng	-	33.173.068.000
		Chi phí thuê mặt bằng	-	351.974.000
		Thanh lý tài sản cố định và công cụ, dụng cụ	-	4.500.000.000
		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
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons	Công ty liên kết	Góp vốn	2.790.000.000	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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			771.362.473	7.965.621.330
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	771.362.473	7.965.621.330
Phải trả người bán ngắn hạn			2.048.832.795.422	1.156.702.626.825
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	2.048.832.795.422	1.156.702.626.825
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			16.005.154.858	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng, thiết kế	16.005.154.858	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

	VND	
	Năm 2018	Năm 2017
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	1.510.407.549.274	1.652.679.229.340
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>75.520.377.464</u>	<u>82.633.961.467</u>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.434.887.171.810	1.570.045.267.873
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	78.167.792	76.825.926
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.357	20.436

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
	Dịch vụ xây dựng VND	Cho thuê thiết bị xây dựng VND	Hoạt động cho thuê văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.526.690.225.430	7.888.773.343	11.903.425.626	14.374.872.996	28.560.857.297.395
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(26.707.460.016.608)	(6.275.376.091)	(5.534.480.905)	(8.575.150.822)	(26.727.845.024.426)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>1.819.230.208.822</u>	<u>1.613.397.252</u>	<u>6.368.944.721</u>	<u>5.799.722.174</u>	<u>1.833.012.272.969</u>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
	Dịch vụ xây dựng VND	Cho thuê thiết bị xây dựng VND	Hoạt động cho thuê văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.118.027.527.824	14.566.010.277	10.207.243.006	34.035.795.273	27.176.836.576.380
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(25.089.479.024.692)	(8.113.932.342)	(5.719.821.114)	(33.928.214.979)	(25.137.240.993.127)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>2.028.548.503.132</u>	<u>6.452.077.935</u>	<u>4.487.421.892</u>	<u>107.580.294</u>	<u>2.039.595.583.253</u>

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. CAM KẾT GÓP VỐN

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

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Nhóm Công ty		Vốn thực góp Số tiền	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền
		Số tiền	%		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hitecons	300.000.000.000	93.000.000.000	31	2.790.000.000	90.210.000.000
Công ty TNHH Nguyễn Kim – Công trường Quốc tế	100.000.000.000	50.000.000.000	50	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	400.000.000.000	143.000.000.000		2.790.000.000	140.210.000.000

33. 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	Khoản mục	Năm 2017 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Năm 2017 (được trình bày lại)
221	Tài sản cố định hữu hình	673.342.463.523	(41.751.606.543)	631.590.856.980
261	Chi phí trả trước dài hạn	355.814.812.054	41.751.606.543	397.566.418.597

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Khoản mục	Năm 2017 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Năm 2017 (được trình bày lại)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.153.453.093.560	23.383.482.820	27.176.836.576.380
31	Thu nhập khác	85.996.368.686	(23.383.482.820)	62.612.885.866

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

34. 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	318.800.852.538	462.127.161.421	(143.326.308.883)	-31,01%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2018 giảm 31,01% 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	7.823.910.821.456	8.975.188.720.361	(1.151.277.898.905)	-12,83%
Giá vốn hàng bán	7.415.063.466.943	8.398.959.699.163	(983.896.232.220)	-11,71%

35. 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 hợp nhất



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập

Ngày 18 tháng 01 năm 2019



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

