

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 43

M.S.A

11/10/2011

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

THÔNG TIN CHUNG

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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy CNĐKKD và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh sau:

<u>Giấy CNĐKKD/Giấy CNĐKDN điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013
0303443233 (điều chỉnh lần 13)	ngày 24 tháng 8 năm 2015
0303443233 (điều chỉnh lần 14)	ngày 6 tháng 5 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 15)	ngày 9 tháng 6 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 16)	ngày 5 tháng 9 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 17)	ngày 10 tháng 11 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 18)	ngày 30 tháng 11 năm 2016

Theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15, Công ty đã được đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons từ tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec).

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

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

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	
Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên	
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	
Ông Giuseppe Maniscalco Ferrara	Thành viên	
Ông Bolat Duisenov	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Trần Quyết Thắng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Vũ Duy Lam	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2016
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Tony Xuan Diep	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Hoàng Xuân Chính	Thành viên	từ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2016

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Đức Cảnh	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2016
Bà Nghiêm Bách Hương	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Phúc Long	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Bà Phan Cẩm Ly	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Đức Cảnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2016
Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Dương	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Từ Đại Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Huy Vĩnh	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Dương.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2017



Số tham chiếu: 60813343/18591958-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) và công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 28 tháng 2 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của 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, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

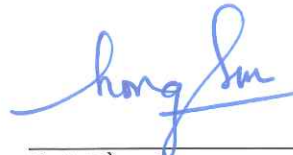
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2014-004-1



A blue handwritten signature.

Ngô Hồng Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2211-2013-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.943.464.944.899	6.485.874.716.823
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.996.627.577.169	1.461.621.853.393
111	1. Tiền		716.627.577.169	906.621.853.393
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.280.000.000.000	555.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.675.000.000.000	928.100.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.675.000.000.000	928.100.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.483.690.579.494	2.608.589.628.142
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.345.759.405.855	2.605.698.634.082
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	175.416.870.761	202.857.498.603
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	225.997.460.583	112.776.947.256
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(263.483.157.705)	(312.743.451.799)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.240.877.076.159	1.051.277.324.227
141	1. Hàng tồn kho		1.240.877.076.159	1.051.277.324.227
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		547.269.712.077	436.285.911.061
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.005.229.349	18.026.746.448
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		542.683.814.702	418.244.088.256
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	580.668.026	15.076.357
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.797.406.246.208	1.329.221.251.200
210	I. Khoản phải thu dài hạn		253.976.000	248.976.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		253.976.000	248.976.000
220	II. Tài sản cố định		585.367.558.531	439.783.731.702
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	492.919.469.629	340.259.899.558
222	Nguyên giá		761.234.552.099	575.511.779.810
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(268.315.082.470)	(235.251.880.252)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	92.448.088.902	99.523.832.144
228	Nguyên giá		102.365.530.801	108.679.038.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.917.441.899)	(9.155.206.124)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	78.054.175.594	91.813.818.041
231	1. Nguyên giá		95.184.189.935	105.619.003.648
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.130.014.341)	(13.805.185.607)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		18.354.164.656	26.019.018.249
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	18.354.164.656	26.019.018.249
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		714.783.616.306	492.937.092.625
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	194.783.616.306	124.937.092.625
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	520.000.000.000	368.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		400.592.755.121	278.418.614.583
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	396.065.656.914	274.878.346.127
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	4.527.098.207	3.540.268.456
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.740.871.191.107	7.815.095.968.023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.507.243.351.828	4.572.560.185.669
310	I. Nợ ngắn hạn		5.495.199.216.604	4.559.132.890.228
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.228.154.146.494	1.962.369.570.532
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	795.653.018.908	1.107.822.409.888
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	244.479.991.421	116.914.020.796
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	822.046.183.940	1.098.234.426.509
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	95.301.132.287	24.026.122.901
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	147.219.837.037	121.558.744.015
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	60.163.598.312	71.491.247.162
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		102.181.308.205	56.716.348.425
330	II. Nợ dài hạn		12.044.135.224	13.427.295.441
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	1.794.179.213	2.458.289.430
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	10.249.956.011	10.969.006.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.233.627.839.279	3.242.535.782.354
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	6.233.627.839.279	3.242.535.782.354
411	1. Vốn cổ phần		770.500.000.000	468.575.300.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		770.500.000.000	468.575.300.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.550.175.385	1.385.223.930.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.741.460.000)	(1.741.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.070.951.960.122	751.424.960.122
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.435.367.163.772	639.053.052.232
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		13.223.245.232	250.480.097.719
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.422.143.918.540	388.572.954.513
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.740.871.191.107	7.815.095.968.023

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	20.782.721.033.541	13.668.916.257.891
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(18.983.319.033.277)	(12.557.080.138.880)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.799.402.000.264	1.111.836.119.011
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	170.167.561.778	126.103.176.681
22	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(281.190.168) 153.055.556	(1.590.712.601) -
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	15	32.592.114.614	13.861.863.201
25	7. Chi phí bán hàng		(1.887.854.700)	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(297.253.276.693)	(362.816.863.648)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.702.739.355.095	887.393.582.644
31	10. Thu nhập khác	28	62.697.300.620	41.100.416.921
32	11. Chi phí khác	28	(2.514.752.597)	(1.825.477.319)
40	12. Lợi nhuận khác	28	60.182.548.023	39.274.939.602
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.762.921.903.118	926.668.522.246
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(341.764.814.329)	(194.398.661.290)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	986.829.751	532.792.461
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.422.143.918.540	732.802.653.417
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.422.143.918.540	666.080.628.989
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	66.722.024.428
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	20.669	10.708
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	20.669	10.708

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.762.921.903.118	926.668.522.246
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	53.782.443.059	45.201.994.948
03	Các khoản dự phòng		(36.138.040.739)	89.928.869.020
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(344.190.103)	(146.078.821)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(205.141.007.759)	(142.310.719.120)
06	Chi phí lãi vay	26	153.055.556	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.575.234.163.132	919.342.588.273
09	Tăng các khoản phải thu		(914.835.439.171)	(969.292.851.723)
10	Tăng hàng tồn kho		(189.599.751.932)	(706.683.514.062)
11	Tăng các khoản phải trả		823.723.127.088	2.345.105.757.590
12	Tăng chi phí trả trước		(100.137.187.236)	(187.083.189.824)
14	Tiền lãi vay đã trả		(153.055.556)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(289.098.318.843)	(164.187.105.229)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.071.927.469)	(8.669.374.227)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		901.061.610.013	1.228.532.310.798
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(189.440.496.481)	(242.227.710.286)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		6.459.592.060	1.504.193.579
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(1.898.900.000.000)	-
24	Tiền thu gửi kỳ hạn ngân hàng		-	12.980.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(42.000.000.000)	(8.085.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	38.238.062.386
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		139.754.616.316	83.106.235.283
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.984.126.288.105)	(114.484.219.038)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.875.250.945.385	45.815.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		50.000.000.000	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(50.000.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(257.186.590.275)	(167.264.407.250)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.618.064.355.110	(121.449.407.250)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		534.999.677.018	992.598.684.510
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.461.621.853.393	469.023.469.430
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.046.758	(300.547)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.996.627.577.169	1.461.621.853.393

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 và các Giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh sau:

<u>Giấy CNĐKKD/Giấy CNĐKDN điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 19 tháng 4 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013
0303443233 (điều chỉnh lần 13)	ngày 24 tháng 8 năm 2015
0303443233 (điều chỉnh lần 14)	ngày 6 tháng 5 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 15)	ngày 9 tháng 6 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 16)	ngày 5 tháng 9 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 17)	ngày 10 tháng 11 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 18)	ngày 30 tháng 11 năm 2016

Theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15, Công ty đã được đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons từ tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec).

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 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 2016 là 2.043 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.573 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có một công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons"), 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 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh.

Theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 và 13 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 16 tháng 5 năm 2016 và ngày 24 tháng 5 năm 2016, Unicons đã được chuyển đổi hình thức sở hữu doanh nghiệp từ công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, và được đổi tên thành Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Unicons.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 một công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, 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.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự 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 kỳ kế toán năm.

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 - 42 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 năm thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp 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 đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

3.11 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 sáu (6) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.

3.12 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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.

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 kỳ 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.

3.13 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.14 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.

3.15 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.16 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.

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

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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.

3.18 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) 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.

3.19 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 2016

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

3.20 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*

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.

3.21 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 kỳ kế toán năm bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 kỳ kế toán 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.

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

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

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	419.131.108	179.130.421
Tiền gửi ngân hàng	716.208.446.061	906.442.722.972
Các khoản tương đương tiền (*)	1.280.000.000.000	555.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.996.627.577.169	1.461.621.853.393

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.575.000.000.000	928.100.000.000
Trái phiếu (ii)	100.000.000.000	-
	<u>2.675.000.000.000</u>	<u>928.100.000.000</u>
Dài hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (iii)	520.000.000.000	368.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.195.000.000.000	1.296.100.000.000

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

(ii) Chi tiết khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty như sau:

Tổ chức phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Công ty TNHH Chứng khoán ACB	<u>100.000.000.000</u>	Một (1) năm kể từ ngày 18 tháng 2 năm 2016	8,5	Tín chấp

(iii) Bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm 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 2016

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	3.332.147.622.731	2.562.527.917.898
- Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam	551.463.238.291	-
- Các khách hàng khác	2.780.684.384.440	2.562.527.917.898
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	13.611.783.124	43.170.716.184
TỔNG CỘNG	3.345.759.405.855	2.605.698.634.082
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(237.445.195.011)	(286.705.489.105)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.108.314.210.844	2.318.993.144.977

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	286.705.489.105	193.214.749.815
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	209.498.197	112.646.178.775
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(49.469.792.291)	(19.155.439.485)
Số cuối năm	237.445.195.011	286.705.489.105

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần QH Plus	41.049.888.814	-
Công ty Cổ phần BM Windows	31.939.082.148	-
Các nhà cung cấp khác	102.427.899.799	202.857.498.603
TỔNG CỘNG	175.416.870.761	202.857.498.603

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Tiền lãi phải thu	104.762.712.513	68.752.849.670
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	97.495.040.302	36.353.752.806
Ký quỹ ngắn hạn	2.365.763.612	2.485.592.959
Khác	21.373.944.156	5.184.751.821
TỔNG CỘNG	225.997.460.583	112.776.947.256
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	199.959.497.889	86.738.984.562

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	Năm nay	Năm trước
		VND
Số đầu năm	26.037.962.694	1.284.194.115
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	24.753.768.579
Số cuối năm	26.037.962.694	26.037.962.694

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Chi phí các công trình dở dang (*)	1.240.877.076.159	1.049.794.658.824
Hàng hóa	-	1.482.665.403
TỔNG CỘNG	1.240.877.076.159	1.051.277.324.227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Căn hộ Cao cấp Masteri Thảo Điền Tòa tháp The One – Thành phố Hồ Chí Minh	132.193.863.779	162.782.230.796
Hỗ trợ Dịch vụ Thương mại và Căn hộ T&T Vĩnh Hưng	107.520.142.497	31.323.472.415
Masteri Villas (Vinhomes Thăng Long)	106.235.853.675	14.883.840.102
Khu Cao ốc Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	99.391.229.985	-
Chung cư Vinhomes Metropolis Liễu Giai	88.547.863.476	92.695.482.019
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City Park Hill - Park 9,10	68.561.509.754	-
Công trình Park City - Tiểu khu 2	58.482.065.320	19.737.763.867
Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền - Tháp CT5	52.711.282.702	7.841.543.600
Dự án Panorama Nha Trang	52.631.929.166	3.487.170.626
Khu chung cư cao tầng PRECHE	52.535.522.690	-
HH01 Nam Cường (Khu Hỗ trợ Thương mại, Dịch vụ và Nhà ở)	48.349.713.466	-
Gold View Palace - Hòa Bình Complex 346 Bến Vân Đồn, Quận 4	40.923.045.201	-
Khu căn hộ cao cấp Diamond Island	40.379.352.543	18.381.367.473
Các công trình khác	28.542.004.559	2.895.178.815
	263.871.697.346	695.766.609.111
TỔNG CỘNG	<u>1.240.877.076.159</u>	<u>1.049.794.658.824</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	3.616.093.518	2.857.903.244
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	389.135.831	15.168.843.204
	<u>4.005.229.349</u>	<u>18.026.746.448</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	364.973.778.452	253.095.850.847
Chi phí khác	31.091.878.462	21.782.495.280
	<u>396.065.656.914</u>	<u>274.878.346.127</u>
TỔNG CỘNG	<u>400.070.886.263</u>	<u>292.905.092.575</u>



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

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 2016

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	155.039.630.662	362.270.732.566	35.392.261.960	18.033.993.632	4.775.160.990	575.511.779.810
Mua mới trong năm	9.172.691.032	164.406.392.088	4.839.648.364	4.252.419.161	-	182.671.150.645
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	11.801.190.431	12.759.393.424	2.265.105.000	-	-	26.825.688.855
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.278.752.253)	-	(3.086.030.545)	-	-	(3.278.752.253)
Thanh lý	-	(14.127.025.001)	-	(1.556.814.713)	(1.725.444.699)	(20.495.314.958)
Số cuối năm	172.734.759.872	525.309.493.077	39.410.984.779	20.729.598.080	3.049.716.291	761.234.552.099
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	17.651.382.870	120.161.499.063	6.456.039.684	9.358.587.286	3.018.852.655	156.646.361.558
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(38.254.622.886)	(160.848.961.536)	(19.358.374.525)	(12.042.387.852)	(4.747.533.453)	(235.251.880.252)
Khấu hao trong năm	(7.081.675.257)	(33.716.369.973)	(4.662.126.405)	(3.233.903.657)	(7.715.904)	(48.701.791.196)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	72.861.161	-	-	-	-	72.861.161
Thanh lý	-	10.880.239.096	1.403.229.309	1.556.814.713	1.725.444.699	15.565.727.817
Số cuối năm	(45.263.436.982)	(183.685.092.413)	(22.617.271.621)	(13.719.476.796)	(3.029.804.658)	(268.315.082.470)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	116.785.007.776	201.421.771.030	16.033.887.435	5.991.605.780	27.627.537	340.259.899.558
Số cuối năm	127.471.322.890	341.624.400.664	16.793.713.158	7.010.121.284	19.911.633	492.919.469.629

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	102.603.924.366	6.075.113.902	108.679.038.268
Mua mới trong năm	-	1.153.697.500	1.153.697.500
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	622.850.000	622.850.000
Thanh lý	-	(368.054.967)	(368.054.967)
Phân loại sang chi phí trả trước dài hạn	(7.722.000.000)	-	(7.722.000.000)
Số cuối năm	<u>94.881.924.366</u>	<u>7.483.606.435</u>	<u>102.365.530.801</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	3.154.970.119	3.154.970.119
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(4.934.163.270)	(4.221.042.854)	(9.155.206.124)
Hao mòn trong năm	(611.007.240)	(1.217.677.050)	(1.828.684.290)
Thanh lý	-	368.054.967	368.054.967
Phân loại sang chi phí trả trước dài hạn	698.393.548	-	698.393.548
Số cuối năm	<u>(4.846.776.962)</u>	<u>(5.070.664.937)</u>	<u>(9.917.441.899)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>97.669.761.096</u>	<u>1.854.071.048</u>	<u>99.523.832.144</u>
Số cuối năm	<u>90.035.147.404</u>	<u>2.412.941.498</u>	<u>92.448.088.902</u>

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 13.1)	78.054.175.594	78.100.252.075
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 13.2)	-	13.713.565.966
TỔNG CỘNG	<u>78.054.175.594</u>	<u>91.813.818.041</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

			VND
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	73.285.073.773	18.620.363.909	91.905.437.682
Chuyển từ tài sản sản cố định hữu hình	3.278.752.253	-	3.278.752.253
Số cuối năm	<u>76.563.826.026</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>95.184.189.935</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(12.214.178.950)	(1.591.006.657)	(13.805.185.607)
Khấu hao trong năm	(2.507.153.013)	(744.814.560)	(3.251.967.573)
Chuyển từ tài sản sản cố định hữu hình	(72.861.161)	-	(72.861.161)
Số cuối năm	<u>(14.794.193.124)</u>	<u>(2.335.821.217)</u>	<u>(17.130.014.341)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>61.070.894.823</u>	<u>17.029.357.252</u>	<u>78.100.252.075</u>
Số cuối năm	<u>61.769.632.902</u>	<u>16.284.542.692</u>	<u>78.054.175.594</u>

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 2016. 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.

13.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	13.713.565.966	23.507.517.231
Thanh lý	(13.713.565.966)	(9.793.951.265)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>13.713.565.966</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện tài sản mua trong năm còn đang trong giai đoạn lắp đặt và giá trị kho đang trong giai đoạn 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 2016

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	<u>194.783.616.306</u>	<u>124.937.092.625</u>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	98.051.443.745	35	55.825.749.951
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	19,20	96.563.534.057	20,16	68.937.394.271
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	<u>168.638.504</u>	36	<u>173.948.403</u>
TỔNG CỘNG		<u>194.783.616.306</u>		<u>124.937.092.625</u>

FCC là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014 và các giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của FCC theo giấy phép là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp. Theo giấy CNĐKDN, FCC có vốn điều lệ đăng ký là 369.000.000.000 VND, trong đó Công ty phải góp 129.150.000.000 VND, tương đương 35% (Thuyết minh số 33.2).

Ricons, tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia, 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 và các giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh. Hoạt động chính của Ricons theo giấy phép là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản. Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể về các chính sách tài chính và hoạt động của Ricons.

Quảng Trọng là 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 và các giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của Quảng Trọng theo giấy phép là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	VND
	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm	94.160.000.000
Tăng trong năm	42.000.000.000
Số cuối năm	<u>136.160.000.000</u>
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	30.777.092.625
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	32.592.114.614
Lợi nhuận chưa thực hiện trong năm	1.302.409.067
Cổ tức được chia trong năm	<u>(6.048.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>58.623.616.306</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>124.937.092.625</u>
Số cuối năm	<u>194.783.616.306</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho các bên khác	2.564.002.861.778	1.716.847.501.185
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 30)	<u>664.151.284.716</u>	<u>245.522.069.347</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.228.154.146.494</u>	<u>1.962.369.570.532</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội	162.247.819.016	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	117.958.586.503	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	104.388.827.700	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	92.024.799.038	506.705.846.046
Công ty Cổ phần May Diêm Sài Gòn	86.349.301.230	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh	81.507.394.583	-
Các khách hàng khác	<u>151.176.290.838</u>	<u>601.116.563.842</u>
TỔNG CỘNG	<u>795.653.018.908</u>	<u>1.107.822.409.888</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.243.845.728	341.764.814.329	(289.098.318.843)	114.910.341.214
Thuế giá trị gia tăng	26.325.980.844	290.767.011.671	(235.012.724.575)	82.080.267.940
Thuế thu nhập cá nhân	28.344.194.224	80.557.871.917	(61.412.683.874)	47.489.382.267
Khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
TỔNG CỘNG	116.914.020.796	713.095.697.917	(585.529.727.292)	244.479.991.421
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	(15.076.357)	18.273.143.230	(18.838.734.899)	(580.668.026)

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	822.046.183.940	1.097.870.861.106
Khác	-	363.565.403
TỔNG CỘNG	822.046.183.940	1.098.234.426.509

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	95.285.980.772	23.496.188.501
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	15.151.515	529.934.400
TỔNG CỘNG	95.301.132.287	24.026.122.901

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả các đội xây dựng	136.784.948.612	119.209.888.142
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	8.520.000.000	931.600.000
Cổ tức phải trả	419.737.325	256.520.600
Phải trả khác	1.495.151.100	1.160.735.273
	<u>147.219.837.037</u>	<u>121.558.744.015</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	1.794.179.213	2.458.289.430
TỔNG CỘNG	<u>149.014.016.250</u>	<u>124.017.033.445</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>60.163.598.312</u>	<u>71.491.247.162</u>
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>10.249.956.011</u>	<u>10.969.006.011</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

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 2016

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	677.695.028.874	560.147.617.787	2.527.241.186.661
Tăng vốn trong năm	46.575.300.000	516.083.930.000	-	-	-	562.659.230.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	666.080.628.989	666.080.628.989
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	73.729.931.248	(73.729.931.248)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(20.860.024.888)	(20.860.024.888)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(210.666.720.000)	(210.666.720.000)
Giảm do thay đổi tỷ lệ quyền kiểm soát trong công ty con	-	-	-	-	(281.918.518.408)	(281.918.518.408)
Số cuối năm	468.575.300.000	1.385.223.930.000	(1.741.460.000)	751.424.960.122	639.053.052.232	3.242.535.782.354
Năm nay						
Số đầu năm	468.575.300.000	1.385.223.930.000	(1.741.460.000)	751.424.960.122	639.053.052.232	3.242.535.782.354
Tăng vốn trong năm (*)	301.924.700.000	1.573.326.245.385	-	-	-	1.875.250.945.385
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.422.143.918.540	1.422.143.918.540
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	319.527.000.000	(319.527.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(48.953.000.000)	(48.953.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(257.349.807.000)	(257.349.807.000)
Số cuối 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành 30.192.470 cổ phiếu phổ thông mới, chi tiết như sau:

- 2.339.540 cổ phiếu mới cho cán bộ công nhân viên Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016 để tăng vốn cổ phần và việc tăng vốn đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16 vào ngày 5 tháng 9 năm 2016;
- 16.376.179 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ là 3:1, tương ứng với 3 cổ phiếu hiện hữu sẽ nhận được 1 cổ phiếu phổ thông mới theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016 để tăng vốn cổ phần và việc tăng vốn đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 vào ngày 10 tháng 11 năm 2016; và
- 11.476.751 cổ phiếu mới cho các nhà đầu tư chiến lược theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016 để tăng vốn cổ phần và việc tăng vốn đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 18 vào ngày 30 tháng 11 năm 2016.

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	468.575.300.000	422.000.000.000
Tăng trong năm	301.924.700.000	46.575.300.000
Số cuối năm	<u>770.500.000.000</u>	<u>468.575.300.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	257.349.807.000	210.666.720.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(257.186.590.275)	(158.487.607.250)
Cổ tức đã trả bằng cần trừ công nợ	-	(73.010.000.000)

23.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	77.050.000	46.857.530
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	77.050.000	46.857.530
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	77.050.000	46.857.530
Số lượng cổ phiếu quỹ	(66.656)	(66.656)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(66.656)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.983.344	46.790.874
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	76.983.344	46.790.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

24. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	20.549.705.176.425	13.228.949.551.678
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	130.902.685.758	403.912.845.442
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	80.926.401.380	24.137.591.131
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	21.186.769.978	11.916.269.640
TỔNG CỘNG	<u>20.782.721.033.541</u>	<u>13.668.916.257.891</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	20.588.831.890.063	13.565.247.977.663
Doanh thu đối với bên liên quan	193.889.143.478	103.668.280.228

(*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.064.259.584.923	1.174.284.035.323
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	19.485.445.591.502	12.054.665.516.355
TỔNG CỘNG	<u>20.549.705.176.425</u>	<u>13.228.949.551.678</u>

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	156.383.677.158	100.592.069.813
Lãi trả chậm	13.332.802.001	25.178.394.514
Lãi chênh lệch tỷ giá	451.082.619	332.712.354
TỔNG CỘNG	<u>170.167.561.778</u>	<u>126.103.176.681</u>

24.3 Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	14.445.902.426	14.535.092.129
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư chờ tăng giá	66.480.498.954	9.602.499.002
TỔNG CỘNG	<u>80.926.401.380</u>	<u>24.137.591.131</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	18.781.543.879.308	12.141.612.759.314
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	127.466.520.639	393.880.343.919
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	62.572.524.519	16.153.990.431
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	11.736.108.811	5.433.045.216
TỔNG CỘNG	18.983.319.033.277	12.557.080.138.880

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	153.055.556	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	128.134.612	1.590.712.601
TỔNG CỘNG	281.190.168	1.590.712.601

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	222.459.436.467	161.763.233.259
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	48.019.178.239	20.605.287.098
- Chi phí khấu hao và khấu trừ	15.353.179.663	14.511.401.848
- Chi phí dự phòng	209.498.197	137.399.947.354
- Chi phí khác	60.391.131.840	47.692.433.574
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm		
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(49.179.147.713)	(19.155.439.485)
TỔNG CỘNG	297.253.276.693	362.816.863.648

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	62.697.300.620	41.100.416.921
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	21.000.770.524	24.408.226.383
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	20.098.320.752	6.618.592.622
Doanh thu tiện ích	15.374.042.866	7.865.210.772
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	3.343.263.500	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.530.004.919	928.659.748
Khác	1.350.898.059	1.279.727.396
Chi phí khác	(2.514.752.597)	(1.825.477.319)
Giá trị còn lại công cụ, dụng cụ thanh lý	(875.423.169)	-
Khác	(1.639.329.428)	(1.825.477.319)
LỢI NHUẬN KHÁC	60.182.548.023	39.274.939.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

29. 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 (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 22%).

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.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	340.259.649.269	194.253.381.291
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.505.165.060	145.279.999
Thu nhập thuế hoãn lại	(986.829.751)	(532.792.461)
TỔNG CỘNG	340.777.984.578	193.865.868.829

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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.762.921.903.118	926.668.522.246
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	352.584.380.624	203.867.074.894
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	(6.793.138.183)	(7.096.876.160)
Lãi từ công ty liên kết	(6.518.422.923)	(3.049.609.904)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.505.165.060	145.279.999
Chi phí thuế TNDN	340.777.984.578	193.865.868.829

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của 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 2016

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 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 và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.553.747.800	1.423.112.375	1.130.635.425	837.844.403
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.049.991.203	2.193.801.203	(143.810.000)	(238.958.745)
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	(290.810.747)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(64.436)	(68.762)	4.326	217.059.914
Dự phòng giảm giá đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	7.657.636
	<u>4.527.098.207</u>	<u>3.540.268.456</u>		
Thu nhập thuế hoãn lại			<u>986.829.751</u>	<u>532.792.461</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

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 2016

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Mua vật liệu xây dựng Bán vật liệu xây dựng Cổ tức	2.515.804.510.845 642.150.732.847 37.017.908.182 6.048.000.000	1.242.043.301.719 443.031.752.554 73.498.988.633 -
		Cho thuê thiết bị Thanh lý công cụ, dụng cụ Thuê văn phòng Phí tiên ích	6.044.444.600 5.075.582.832 3.623.393.147 814.091.892	- - 849.907.092 830.026.376
		Chi phí thuê mặt bằng Chi phí thuê thiết bị Dịch vụ xây dựng	544.470.264 55.869.550 -	- 595.366.842 6.064.649.440
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng Góp vốn	147.203.397.549 42.000.000.000	19.496.972.520 8.085.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	9.168.524.076	21.446.669.772
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, cho thuê thiết bị	4.443.259.048	21.724.046.412
			13.611.783.124	43.170.716.184

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	664.151.284.716	245.522.069.347
--	------------------	---	-----------------	-----------------

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

VND		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao, lương và thưởng	28.572.438.362	21.575.959.498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ <i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)</i>	1.422.143.918.540 <u>(71.107.195.927)</u>	666.080.628.989 <u>(31.953.000.000)</u>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.351.036.722.613	634.127.628.989
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (<i>cổ phiếu</i>) (**)	65.364.583	59.219.499
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.669	10.708

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2015 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc phát hành 16.376.179 cổ phiếu thưởng vào ngày 27 tháng 10 năm 2016 từ thặng dư vốn cổ phần theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016.

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Nhóm Công ty không phân chia các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh với chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận mua bán nguyên vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

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 2016

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.526.970.423.499	200.317.539.887	85.329.684.427	(3.029.896.614.272)	20.782.721.033.541
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	1.782.977.584.914	1.216.034.474	19.352.541.456	(6.032.015.280)	1.797.514.145.564 (34.592.242.446)
Chi phí không phân bổ					1.762.921.903.118
Lợi nhuận thuần trước thuế					(340.777.984.578)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					1.422.143.918.540
Lợi nhuận thuần sau thuế					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	6.195.370.684.518	-	97.784.992.376	(611.786.248.840)	5.681.369.428.054
Tài sản không phân bổ					6.059.501.763.053
Tổng tài sản					11.740.871.191.107
Công nợ bộ phận	5.749.591.952.011	590.863.480	1.500.641.115	(611.786.248.840)	5.139.897.207.766
Công nợ không phân bổ					367.346.144.062
Tổng công nợ					5.507.243.351.828

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

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 2016

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.893.437.463.319	660.890.866.463	28.378.532.934	(1.913.790.604.825)	13.668.916.257.891
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	1.049.676.537.291	533.734.377	9.386.080.154	(2.518.921.235)	1.057.077.430.587
Chi phí không phân bổ					(130.408.908.341)
Lợi nhuận thuần trước thuế					926.668.522.246
Chi phí thuế TNDN					(193.865.868.829)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					732.802.653.417
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.636.167.021.994	122.040.485.886	109.615.988.467	(438.408.078.545)	4.429.415.417.802
Tài sản không phân bổ					3.385.680.550.221
Tổng tài sản					7.815.095.968.023
Công nợ bộ phận	4.714.221.033.830	98.184.908.368	3.708.616.411	(438.408.078.545)	4.377.706.480.064
Công nợ không phân bổ					194.853.705.605
Tổng công nợ					4.572.560.185.669

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

33. CÁC CAM KẾT

33.1 Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê mặt bằng và văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	251.614.067	626.482.069
Từ 1 đến 5 năm	392.959.090	569.564.637
Trên 5 năm	2.414.322.489	2.477.168.194
TỔNG CỘNG	<u>3.058.895.646</u>	<u>3.673.214.900</u>

Ngoài ra, Nhóm Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.245.645.110	6.496.221.360
Từ 1 đến 5 năm	5.067.993.112	1.043.595.000
TỔNG CỘNG	<u>9.313.638.222</u>	<u>7.539.816.360</u>

33.2 Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp	Phần vốn cam kết còn phải góp	
		Số tiền	%		Số tiền	Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	<u>369.000.000.000</u>	<u>129.150.000.000</u>	<u>35</u>	<u>98.000.000.000</u>	<u>31.150.000.000</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

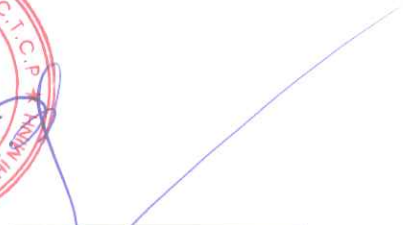
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2017

