



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECONS



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

Quý 4 / 2016

Tháng 01/2017



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

23 /
T
HÀ
101
00
- II

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

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 - 35 |

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

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|------------|--|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 9.943.075.809.068 | 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 | | 546.880.576.246 | 436.285.911.061 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 10 | 3.616.093.518 | 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 | | 580.668.026 | 15.076.357 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.797.795.382.039 | 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 | | 400.981.890.952 | 278.418.614.583 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 10 | 396.454.792.745 | 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 | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|------------|---|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 5.507.389.613.957 | 4.572.560.185.669 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 5.495.345.478.733 | 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 | 244.626.253.550 | 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 | | 6.233.481.577.150 | 3.242.535.782.354 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | | 6.233.481.577.150 | 3.242.535.782.354 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | 23.1 | 770.500.000.000 | 468.575.300.000 |
| 411a | - Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết | | 770.500.000.000 | 468.575.300.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 23.1 | 2.958.550.175.385 | 1.385.223.930.000 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | 23.1 | (1.741.460.000) | (1.741.460.000) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | 23.1 | 1.070.951.960.122 | 751.424.960.122 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 23.1 | 1.435.220.901.643 | 639.053.052.232 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước | | 13.223.245.232 | 250.480.097.719 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 1.421.997.656.411 | 388.572.954.513 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 11.740.871.191.107 | 7.815.095.968.023 |

(Handwritten signature)

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

(Handwritten signature)

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



(Handwritten signature)
Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 1 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2016
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
|-------|--|-------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 10 | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24.1 | 7.321.030.114.937 | 5.475.900.479.519 | 20.782.721.033.541 | 13.668.916.257.891 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 25 | (6.712.127.107.177) | (4.989.939.512.601) | (18.983.319.033.277) | (12.557.080.138.880) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 608.903.007.760 | 485.960.966.918 | 1.799.402.000.264 | 1.111.836.119.011 |
| 21 | 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 24.2 | 59.560.992.073 | 52.311.730.187 | 170.167.561.778 | 126.103.176.681 |
| 22 | 5. Chi phí tài chính | 26 | (259.805.149) | (339.016.687) | (281.190.168) | (1.590.712.601) |
| 24 | 6. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết | | 8.882.402.809 | 6.954.871.353 | 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 | (121.366.238.956) | (213.125.056.113) | (297.253.276.693) | (362.816.863.648) |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 555.720.358.537 | 331.763.495.658 | 1.702.739.355.095 | 887.393.582.644 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 28 | 19.197.120.544 | 17.546.698.534 | 62.697.300.620 | 41.100.416.921 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 28 | (185.082.616) | (1.755.237.049) | (2.514.752.597) | (1.825.477.319) |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | 28 | 19.012.037.928 | 15.791.461.485 | 60.182.548.023 | 39.274.939.602 |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 574.732.396.465 | 347.554.957.143 | 1.762.921.903.118 | 926.668.522.246 |
| 51 | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 29.2 | (116.003.062.257) | (63.187.241.683) | (341.911.076.458) | (194.398.661.290) |
| 52 | 15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại | 29.3 | 1.827.983.625 | (655.975.755) | 986.829.751 | 532.792.461 |
| 60 | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 460.557.317.833 | 283.711.739.705 | 1.421.997.656.411 | 732.802.653.417 |
| 61 | 17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 460.557.317.833 | 252.266.667.538 | 1.421.997.656.411 | 666.080.628.989 |
| 62 | 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | - | 31.445.072.167 | - | 66.722.024.428 |
| 70 | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 31 | 6.418 | 5.471 | 25.803 | 14.770 |

(Handwritten signature)

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

(Handwritten signature)

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2016 | Năm 2015 |
|-----------|--|-------------|----------------------------|--------------------------|
| 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 tài sản cố định | 11,12,13 | 53.045.421.137 | 45.201.994.948 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | (51.010.632.084) | 89.928.869.020 |
| 04 | Lãi (lỗ) chênh lệch tỷ giá hối đoái | | (344.190.103) | (146.078.821) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (199.060.969.143) | (142.310.719.120) |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 1.565.551.532.925 | 919.342.588.273 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (915.947.262.272) | (969.292.851.723) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (189.575.953.545) | (706.683.514.062) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 838.463.278.433 | 2.345.105.757.590 |
| 12 | (Tăng) giảm chi phí trả trước | | (100.142.187.236) | (187.083.189.824) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 29.2 | (289.098.318.843) | (164.187.105.229) |
| 16 | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | - | - |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (3.939.487.469) | (8.669.374.227) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 905.311.601.993 | 1.228.532.310.798 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | (188.760.901.320) | (242.227.710.286) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định | | 1.530.004.919 | 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 | | (1.988.376.280.085) | (114.484.219.038) |
| | 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 |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | | (257.186.590.275) | (167.264.407.250) |
| 36.1 | Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số | | | |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính | | 1.618.064.355.110 | (121.449.407.250) |

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2016 | Năm 2015 |
|-------|---|-------------|-------------------|-------------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ | | 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 kỳ | 4 | 1.996.627.577.169 | 1.461.621.853.393 |



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2017

10/1/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho kỳ kế toán 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 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 Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

| <u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 |

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 được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Unicons có trụ sở đăng ký tại số 236/6 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 kỳ kế toán 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. 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 | - | 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.

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 được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và bắt kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

03
 ÔN
 Ô F
 Y I
 EC
 1-1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán 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

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, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý 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 năm |
| Tài sản khác | 25 - 45 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện việc mua sắm tài sản mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 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 sáu (6) năm vào 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.



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

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

3.11 Các khoản đầu tư (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 kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 từ trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động. Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước được hạch toán 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 0.5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

TỔNG CỘNG

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

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; và
- 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.

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

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 kỳ 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.

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 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.

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

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

3.19 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

- *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.

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

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 được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 thu nhập hoãn lại

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

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

Thuế thu nhập 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 thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| 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 (*) | <u>1.280.000.000.000</u> | <u>555.000.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.996.627.577.169</u> | <u>1.461.621.853.393</u> |

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | VND | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| Ngắn hạn – Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 2.575.000.000.000 | 928.100.000.000 |
| Dài hạn – Tiền gửi có kỳ hạn (ii) | 520.000.000.000 | 368.000.000.000 |
| Trái phiếu (iii) | <u>100.000.000.000</u> | <u>-</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>3.195.000.000.000</u> | <u>1.296.100.000.000</u> |

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

(ii) Khoản này bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

(iii) Khoản này bao gồm trái phiếu có kỳ hạn 1 năm tại các công ty chứng khoán và hưởng lãi suất theo quy định.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| Bên khác | 3.332.147.622.731 | 2.562.527.917.898 |
| - Công ty CP Đầu tư TCO Việt Nam | 352.685.455.817 | - |
| - Công ty CP Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân | 333.243.965.539 | 154.118.809.445 |
| - Các khách hàng khác | 2.646.218.201.375 | 2.408.409.108.453 |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 30) | <u>13.611.783.124</u> | <u>43.170.716.184</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>3.345.759.405.855</u> | <u>2.605.698.634.082</u> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | <u>(237.445.195.011)</u> | <u>(286.705.489.105)</u> |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>3.108.314.210.844</u> | <u>2.318.993.144.977</u> |

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| Bên khác | | |
| - Công ty CP QH Plus | 41.049.888.814 | - |
| - Công ty CP BM Windows | 31.939.082.148 | - |
| - Các nhà cung cấp khác | <u>102.427.899.799</u> | <u>202.857.498.603</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>175.416.870.761</u> | <u>202.857.498.603</u> |

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| 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 | 2.622.763.612 | 2.485.592.959 |
| Khác | <u>21.116.944.156</u> | <u>5.184.751.821</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>225.997.460.583</u> | <u>112.776.947.256</u> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | <u>(26.037.962.694)</u> | <u>(26.037.962.694)</u> |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>199.959.497.889</u> | <u>86.738.984.562</u> |

9. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| Chi phí các công trình dở dang (*) | 1.240.877.076.159 | 1.049.794.658.824 |
| Hàng hóa | <u>-</u> | <u>1.482.665.403</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.240.877.076.159</u> | <u>1.051.277.324.227</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán 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:

| | 31/12/2016 | VND 31/12/2015 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền | 132.193.863.779 | 162.782.230.796 |
| Tòa tháp The One TP.HCM - Tầng hầm | 107.520.142.497 | 31.323.472.415 |
| Khu hỗn hợp Dịch vụ - Thương mại và căn hộ T&T Vĩnh Hưng | 106.235.853.675 | 14.883.840.102 |
| Masteri Villas | 99.391.229.985 | |
| Khu cao ốc - Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm | 88.547.863.476 | 92.695.482.019 |
| Chung cư Vinhomes Metropolis Liễu Giai | 68.561.509.754 | - |
| Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City Park Hill 2 – Park 9,10 | 58.482.065.320 | 19.737.763.867 |
| Khu đô thị Park City Hà Nội - Tiểu khu 2 | 52.711.282.702 | 7.841.543.600 |
| Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền – Tháp CT5 | 52.631.929.166 | 3.487.170.626 |
| Panorama Nha Trang | 52.535.522.690 | - |
| Khu căn hộ Preche Thảo Điền | 48.349.713.466 | - |
| Trung tâm thương mại, dịch vụ và nhà ở HH01 | 40.923.045.201 | - |
| Các công trình khác | 332.793.054.448 | 717.043.155.399 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.240.877.076.159</u> | <u>1.049.794.658.824</u> |

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2016 | VND 31/12/2015 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng | - | 15.168.843.204 |
| Khác | 3.616.093.518 | 2.857.903.244 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.616.093.518</u> | <u>18.026.746.448</u> |
| Dài hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng | 365.362.914.283 | 253.095.850.847 |
| Khác | 31.091.878.462 | 21.782.495.280 |
| TỔNG CỘNG | <u>396.454.792.745</u> | <u>274.878.346.127</u> |

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CỐ 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 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 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 kỳ | 20.973.881.463 | 177.189.785.512 | 7.104.753.364 | 4.252.419.161 | - | 209.520.839.500 |
| Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư | (3.278.752.253) | - | - | - | - | (3.278.752.253) |
| Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Công cụ dụng cụ | - | (24.000.000) | - | - | - | (24.000.000) |
| Thanh lý | - | (14.127.025.001) | (3.086.030.545) | (1.556.814.713) | (1.725.444.699) | (20.495.314.958) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 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: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | (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 kỳ | (7.081.675.257) | (33.677.943.212) | (4.662.126.405) | (3.233.903.657) | (7.715.904) | (48.663.364.435) |
| Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư | 72.861.161 | - | - | - | - | 72.861.161 |
| Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Công cụ dụng cụ | - | 201.613 | - | - | - | 201.613 |
| Thanh lý | - | 10.841.610.722 | 1.403.229.309 | 1.556.814.713 | 1.725.444.699 | 15.527.099.443 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | (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: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 116.785.007.776 | 201.421.771.030 | 16.033.887.435 | 5.991.605.780 | 27.627.537 | 340.259.899.558 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VND | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 102.603.924.366 | 6.075.113.902 | 108.679.038.268 |
| Mua mới trong kỳ | - | 1.776.547.500 | 1.776.547.500 |
| Điều chỉnh qua chi phí trả trước dài hạn | (7.722.000.000) | - | (7.722.000.000) |
| Thanh lý | - | (368.054.967) | (368.054.967) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <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: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | (4.934.163.270) | (4.221.042.854) | (9.155.206.124) |
| Hao mòn trong kỳ | (611.007.240) | (1.217.677.050) | (1.828.684.290) |
| Điều chỉnh qua chi phí trả trước dài hạn | 698.393.548 | - | 698.393.548 |
| Thanh lý | - | 368.054.967 | 368.054.967 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>(4.846.776.962)</u> | <u>(5.070.664.937)</u> | <u>(9.917.441.899)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>97.669.761.096</u> | <u>1.854.071.048</u> | <u>99.523.832.144</u> |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <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 | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| Bất động sản đầu tư cho thuê (<i>Thuyết minh số 13.1</i>) | 78.054.175.594 | 78.100.252.075 |
| Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (<i>Thuyết minh số 13.2</i>) | - | 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 kỳ kế toán 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 | | |
|---|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Tòa nhà văn phòng | Tài sản khác | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 73.285.073.773 | 18.620.363.909 | 91.905.437.682 |
| Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư | 3.278.752.253 | - | 3.278.752.253 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>76.563.826.026</u> | <u>18.620.363.909</u> | <u>95.184.189.935</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | (12.214.178.950) | (1.591.006.657) | (13.805.185.607) |
| Khấu hao trong kỳ | (2.507.153.013) | (744.814.560) | (3.251.967.573) |
| Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư | (72.861.161) | - | (72.861.161) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <u>(14.794.193.124)</u> | <u>(2.335.821.217)</u> | <u>(17.130.014.341)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>61.070.894.823</u> | <u>17.029.357.252</u> | <u>78.100.252.075</u> |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | <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 | |
|-------------------|-------------------------|------------------------|
| | Năm 2016 | Năm 2015 |
| Số đầu kỳ | 13.713.565.966 | 23.507.417.231 |
| Thanh lý | <u>(13.713.565.966)</u> | <u>(9.793.951.265)</u> |
| Số cuối kỳ | <u>-</u> | <u>13.713.565.966</u> |

14. **CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

| | VND | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| Mua sắm tài sản cố định | 9.068.697.245 | 24.122.840.424 |
| Khác | 9.285.467.411 | 1.896.177.825 |
| TỔNG CỘNG | <u>18.354.164.656</u> | <u>26.019.018.249</u> |

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

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

| | VND | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

| | 31/12/2016 | | 31/12/2015 | |
|---|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | 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> |

Ricons, tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia, là 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 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.

FCC là 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 điều chỉnh. Hoạt động chính của FCC theo giấy phép là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp. Theo giấy CNĐKKD, 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).

Quảng Trọng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 49030000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007 và các giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của Quảng Trọng theo giấy phép là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| Bên khác | 2.564.002.861.778 | 1.716.847.501.185 |
| 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> |

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| Bên khác | | |
| - Công ty CP 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 ĐT XD Tân Liên Phát | 92.024.799.038 | 506.705.846.046 |
| - Công ty CP May Diêm Sài Gòn | 86.349.301.230 | - |
| - Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Thương Mại TP. Hồ Chí Minh | 81.507.394.583 | - |
| - Các khách hàng khác | 151.176.290.838 | 601.116.563.842 |
| TỔNG CỘNG | 795.653.018.908 | 1.107.822.409.888 |

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP / PHẢI THU CỦA 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 (Thuyết minh số 29.2) | 62.243.845.728 | 341.911.076.458 | 289.098.318.843 | 115.056.603.343 |
| 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 | 713.241.960.046 | 585.529.727.292 | 244.626.253.550 |
| 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 | |
|--|------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
| 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 |



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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

| | 31/12/2016 | VND 31/12/2015 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 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 | <u>95.301.132.287</u> | <u>24.026.122.901</u> |

21. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2016 | VND 31/12/2015 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Phải trả các đội xây dựng | 128.870.008.103 | 119.209.888.142 |
| Cổ tức phải trả | 419.737.325 | 256.520.600 |
| Phải trả khác | 17.930.091.609 | 2.092.335.273 |
| TỔNG CỘNG | <u>147.219.837.037</u> | <u>121.558.744.015</u> |
| Dài hạn | | |
| Ký quỹ | 1.794.179.213 | 2.458.289.430 |

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

| | 31/12/2016 | VND 31/12/2015 |
|---|----------------|-------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng | 60.163.598.312 | 71.491.247.162 |
| Dài hạn | | |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 10.249.956.011 | 10.969.006.011 |

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán 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 |
|---|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|---|-------------------|
| VND | | | | | | |
| Năm 2015 | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 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 | 46.575.300.000 | 516.083.930.000 | - | - | - | 562.659.230.000 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 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) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 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 2016 | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 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 | 301.924.700.000 | 1.573.326.245.385 | - | - | - | 1.875.250.945.385 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 1.421.997.656.411 | 1.421.997.656.411 |
| 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) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 770.500.000.000 | 2.958.550.175.385 | (1.741.460.000) | 1.070.951.960.122 | 1.435.220.901.643 | 6.233.481.577.150 |

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | VND | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm 2016 | Năm 2015 |
| 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

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|------------|------------|
| | (Cổ phiếu) | (Cổ phiếu) |
| 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 |
| Cổ phiếu thường | 77.050.000 | 46.857.530 |
| Số lượng cổ phiếu quỹ | (66.656) | (66.656) |
| Cổ phiếu thường | (66.656) | (66.656) |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 76.983.344 | 46.790.874 |
| Cổ phiếu thường | 76.983.344 | 46.790.874 |

24. DOANH THU

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

| | VND | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 7.293.406.623.030 | 5.356.558.918.173 | 20.549.705.176.425 | 13.228.949.551.678 |
| Doanh thu bán hàng hóa | - | 100.361.143.909 | 130.902.685.758 | 403.912.845.442 |
| Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư | 19.673.395.342 | 13.689.639.454 | 80.926.401.380 | 24.137.591.131 |
| Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng | 7.950.096.565 | 5.290.777.983 | 21.186.769.978 | 11.916.269.640 |
| TỔNG CỘNG | <u>7.321.030.114.937</u> | <u>5.475.900.479.519</u> | <u>20.782.721.033.541</u> | <u>13.668.916.257.891</u> |

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

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VND | | | |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 57.765.455.960 | 27.857.025.842 | 156.383.677.158 | 100.592.069.813 |
| Lãi chậm trả | 1.748.665.814 | 24.203.399.671 | 13.332.802.001 | 25.178.394.514 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 46.870.299 | 251.304.674 | 451.082.619 | 332.712.354 |
| TỔNG CỘNG | <u>59.560.992.073</u> | <u>52.311.730.187</u> | <u>170.167.561.778</u> | <u>126.103.176.681</u> |

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 6.692.243.403.781 | 4.876.393.892.502 | 18.781.543.879.308 | 12.141.612.759.314 |
| Giá vốn bán vật liệu xây dựng | 10.581.569 | 98.836.105.589 | 127.466.520.639 | 393.880.343.919 |
| Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư | 15.095.540.859 | 10.859.646.982 | 62.572.524.519 | 16.153.990.431 |
| Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng | 4.777.580.968 | 3.849.867.528 | 11.736.108.811 | 5.433.045.216 |
| TỔNG CỘNG | <u>6.712.127.107.177</u> | <u>4.989.939.512.601</u> | <u>18.983.319.033.277</u> | <u>12.557.080.138.880</u> |

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | | | |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 259.805.149 | 339.016.687 | 281.190.168 | 1.590.712.601 |
| TỔNG CỘNG | <u>259.805.149</u> | <u>339.016.687</u> | <u>281.190.168</u> | <u>1.590.712.601</u> |



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

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ | | | | |
| - Chi phí nhân viên | 70.770.866.977 | 54.784.209.148 | 222.266.653.769 | 161.763.233.259 |
| - Chi phí dịch vụ thuê ngoài | 21.830.864.146 | 5.454.540.885 | 43.537.382.224 | 20.605.287.098 |
| - Chi phí khấu hao và khấu trừ | 3.896.881.281 | 3.523.784.702 | 15.200.865.910 | 14.511.401.848 |
| - Chi phí dự phòng | 15.203.090 | 126.090.943.656 | 224.701.287 | 137.399.947.354 |
| - Chi phí khác | 24.852.423.462 | 24.912.422.304 | 65.202.821.216 | 47.692.433.574 |
| Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ | | | | |
| - Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | - | (1.640.844.582) | (49.179.147.713) | (19.155.439.485) |
| TỔNG CỘNG | 121.366.238.956 | 213.125.056.113 | 297.253.276.693 | 362.816.863.648 |

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Thu nhập khác | 19.197.120.544 | 17.546.698.534 | 62.697.300.620 | 41.100.416.921 |
| Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh | 2.082.038.113 | 2.110.019.990 | 20.215.376.440 | 6.618.592.622 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 9.657.373.188 | 11.191.496.058 | 20.938.583.894 | 24.408.226.383 |
| Doanh thu tiện ích | 6.673.612.901 | 4.047.224.712 | 15.374.042.866 | 6.854.577.372 |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định | 727.618.602 | 59.500.000 | 1.530.004.919 | 928.659.748 |
| Khác | 56.477.740 | 138.457.774 | 4.639.292.501 | 2.290.360.796 |
| Chi phí khác | (185.082.616) | (1.755.237.049) | (2.514.752.597) | (1.825.477.319) |
| Khác | (185.082.616) | (1.755.237.049) | (2.514.752.597) | (1.825.477.319) |
| TỔNG CỘNG | 19.012.037.928 | 15.791.461.485 | 60.182.548.023 | 39.274.939.602 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán 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.

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 | | | |
|---|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 114.631.975.849 | 63.105.671.684 | 340.405.911.398 | 194.253.381.291 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại | 1.371.086.408 (1.827.983.625) | 81.569.999 655.975.755 | 1.505.165.060 (986.829.751) | 145.279.999 (532.792.461) |
| TỔNG CỘNG | <u>114.175.078.632</u> | <u>63.843.217.438</u> | <u>340.924.246.707</u> | <u>193.865.868.829</u> |

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

43
G
'H,
DỤ
C
TP.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế ước tính và lợi nhuận kế toán trước thuế:

| | VND | | | |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
| Lợi nhuận trước thuế | 574.732.396.465 | 347.554.957.143 | 1.762.921.903.118 | 926.668.522.246 |
| <i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i> | | | | |
| Chi phí không được khấu trừ | (425.902.965) | 23.039.549.984 | (34.145.387.118) | 42.792.670.348 |
| Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện | 7.735.788.554 | (1.833.575.848) | 5.842.809.417 | 2.794.841.629 |
| Thay đổi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | - | 11.402.278 | (910.111) | 986.604.721 |
| Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc | - | 26.500.000 | 3.256.306 | (88.993.750) |
| Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện (Lãi) lỗ từ công ty liên kết | (8.882.402.809) | (6.954.871.353) | (32.592.114.614) | (13.861.863.201) |
| Hoàn nhập chi phí không được khấu trừ các năm trước | - | (75.000.000.000) | - | (75.000.000.000) |
| Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành | 573.159.879.245 | 286.843.962.204 | 1.702.029.556.998 | 882.969.914.961 |
| Thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành | 114.631.975.849 | 63.105.671.684 | 340.405.911.398 | 194.253.381.291 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước | 1.371.086.408 | 81.569.999 | 1.505.165.060 | 145.279.999 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 116.003.062.257 | 63.187.241.683 | 341.911.076.458 | 194.398.661.290 |
| Thuế TNDN phải trả đầu kỳ | 78.229.307.761 | 66.977.960.968 | 62.243.845.728 | 32.032.289.667 |
| Thuế TNDN đã trả trong kỳ | (79.175.766.675) | (67.921.356.923) | (289.098.318.843) | (164.187.105.229) |
| Thuế TNDN phải trả cuối kỳ | 115.056.603.343 | 62.243.845.728 | 115.056.603.343 | 62.243.845.728 |

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

| | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i> | |
|--|--------------------------------------|----------------------|--|--------------------|
| | <i>31/12/2016</i> | <i>31/12/2015</i> | <i>Năm 2016</i> | <i>Năm 2015</i> |
| | VND | | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 2.049.991.203 | 2.193.801.203 | (143.810.000) | (238.958.745) |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 2.553.747.800 | 1.423.112.375 | 1.130.635.425 | 837.844.403 |
| Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | (64.436) | (68.762) | 4.326 | 217.059.914 |
| Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện | - | - | - | (290.810.747) |
| Dự phòng giảm giá đầu tư | (76.576.360) | (76.576.360) | - | 7.657.636 |
| TỔNG CỘNG | 4.527.098.207 | 3.540.268.456 | | |
| Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại | | | 986.829.751 | 532.792.461 |

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>VND</i> | |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | | | <i>Năm 2016</i> | <i>Năm 2015</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons | Công ty liên kết | Chi phí xây dựng | 2.515.804.510.845 | 1.242.043.301.719 |
| | | Mua vật liệu xây dựng | 642.010.278.547 | 443.031.752.554 |
| | | Chi phí thuê thiết bị | 55.869.550 | 595.366.842 |
| | | Chi phí thuê mặt bằng | 544.470.264 | - |
| | | Bán vật liệu xây dựng | 37.017.908.182 | 73.498.988.633 |
| | | Cho thuê thiết bị | 6.044.444.600 | 2.927.736.167 |
| | | Cho thuê văn phòng | 3.623.393.147 | 849.907.092 |
| | | Phí tiện ích | 814.091.892 | 830.026.376 |
| | | Cổ tức được chia | 6.048.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC | Công ty liên kết | Dịch vụ xây dựng | 147.203.397.549 | 19.496.972.520 |
| | | Góp vốn | 42.000.000.000 | 8.085.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán 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, 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>31/12/2016</i> | <i>31/12/2015</i> |
| <i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> | | | | |
| 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 |
| 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 |
| | | | <u>13.611.783.124</u> | <u>43.170.716.184</u> |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> | | | | |
| 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 |

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 | |
|---|-------------------|------------------|
| | <i>Năm 2016</i> | <i>Năm 2015</i> |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ | 1.421.997.656.411 | 666.080.628.989 |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ) | 71.099.882.821 | (33.304.031.449) |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 1.350.897.773.590 | 632.776.597.540 |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>) | 52.353.373 | 42.843.320 |
| Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>) | 25.803 | 14.770 |

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 cho các công trình 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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán 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 |
|--|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------|
| Vào ngày và cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | | | | |
| Doanh thu | | | | | VND |
| 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 (lỗ) 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 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | (34.592.242.446) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | | | 1.762.921.903.118 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | (340.924.246.707) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | 1.421.997.656.411 |
| 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 | 5.741.717.198.902 | 590.863.480 | 1.500.641.115 | (611.786.248.840) | 5.132.022.454.657 |
| Công nợ không phân bổ | | | | | 375.367.159.300 |
| Tổng công nợ | | | | | 5.507.389.613.957 |

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán 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 |
|---|---------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--|
| 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 (lỗ) 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 (130.408.908.341) |
| Chi phí không phân bổ | | | | | 926.668.522.246 |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | | | (193.865.868.829) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | 732.802.653.417 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | |
| 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 | | | | | 3.377.775.075.721 |
| Tổng tài sản | | | | | 7.807.190.493.523 |
| 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 | | | | | 186.948.231.105 |
| Tổng công nợ | | | | | 4.564.654.711.169 |



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

33. 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 Số tiền | Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|----|-------------------------|---|
| | | Số tiền | % | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC | 369.000.000.000 | 129.150.000.000 | 35 | 98.000.000.000 | 31.150.000.000 |

34. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2016

| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Chênh lệch | % Lợi nhuận tăng |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ | 460.557.317.833 | 252.266.667.538 | 208.290.650.295 | 82,57% |

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ tăng 82,57% so với Quý 4 năm 2015 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

| | Quý 4 năm 2016 | Quý 4 năm 2015 | Chênh lệch | % Chênh lệch |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng | 7.321.030.114.937 | 5.475.900.479.519 | 1.845.129.635.418 | 33,70% |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi giảm (Trong chi phí quản lý doanh nghiệp) | 15.203.090 | 124.450.099.074 | (124.434.895.984) | -99,99% |

(Handwritten signature)

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

(Handwritten signature)

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



(Handwritten signature)
Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 1 năm 2017