



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

Quý 4 / 2016

Tháng 01/2017



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2016

148
JG
PI
/ D
EC
H-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		8.533.285.419.563	5.453.376.073.350
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.786.668.720.454	1.211.189.534.695
111	1. Tiền		666.668.720.454	886.189.534.695
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.120.000.000.000	325.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.540.000.000.000	800.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.540.000.000.000	800.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.571.451.389.560	2.119.045.216.822
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.541.762.066.405	2.181.853.078.334
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	142.503.848.208	161.248.901.850
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	150.413.031.772	88.140.442.979
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(263.227.556.825)	(312.197.206.341)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.088.284.733.303	902.334.991.754
141	1. Hàng tồn kho		1.088.284.733.303	902.334.991.754
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		546.880.576.246	420.806.330.079
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.616.093.518	2.547.165.466
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		2.154.853.892.297	1.785.045.555.373
220	II. Tài sản cố định		458.321.312.845	350.681.818.333
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	377.761.474.346	263.069.236.297
222	Nguyên giá		595.078.573.985	458.525.045.492
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(217.317.099.639)	(195.455.809.195)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	80.559.838.499	87.612.582.036
228	Nguyên giá		88.449.404.043	95.042.161.510
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.889.565.544)	(7.429.579.474)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	96.649.151.230	109.461.681.179
231	1. Nguyên giá		118.061.882.070	126.796.439.415
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(21.412.730.840)	(17.334.758.236)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		18.290.622.129	15.205.821.249
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	18.290.622.129	15.205.821.249
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.276.508.360.000	1.082.508.360.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	638.348.360.000	638.348.360.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	136.160.000.000	94.160.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	520.000.000.000	368.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		305.084.446.093	227.187.874.612
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	303.034.519.326	225.137.947.845
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.049.926.767	2.049.926.767
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.688.139.311.860	7.238.421.628.723

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		4.594.666.825.683	3.892.963.353.386
310	I. Nợ ngắn hạn		4.582.622.690.459	3.880.255.107.945
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.957.589.187.576	1.734.245.524.514
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	774.624.985.803	1.063.145.484.969
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	165.866.817.576	90.636.202.723
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	356.731.263.355	812.663.601.190
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	106.436.243.124	92.772.534.270
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	35.570.601.991	17.876.838.411
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		90.502.458.747	44.888.798.967
330	II. Nợ dài hạn		12.044.135.224	12.708.245.441
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	10.249.956.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.093.472.486.177	3.345.458.275.337
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	6.093.472.486.177	3.345.458.275.337
411	1. Vốn cổ phần		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		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		1.036.598.840.987	717.071.840.987
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.329.564.929.805	776.328.664.350
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước		150.498.857.350	181.077.822.614
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.179.066.072.455	595.250.841.736
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.688.139.311.860	7.238.421.628.723

Hà Thị Thúy Hằng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 01 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	6.285.057.410.019	4.852.775.566.947	18.439.122.360.058	11.517.122.750.637
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(5.811.412.925.011)	(4.453.842.683.204)	(16.962.160.475.300)	(10.607.835.829.406)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		473.644.485.008	398.932.883.743	1.476.961.884.758	909.286.921.231
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	54.790.449.956	46.943.143.867	153.661.941.438	118.992.686.887
22	5. Chi phí tài chính	26	(100.928.606)	(156.214.246)	(121.914.665)	(872.487.126)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(88.212.732.388)	(194.910.219.696)	(209.575.921.055)	(309.460.654.678)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		440.121.273.970	250.809.593.668	1.420.925.990.476	717.946.466.314
31	8. Thu nhập khác	28	12.287.911.420	10.761.819.220	44.126.028.607	33.158.516.453
32	9. Chi phí khác	28	-	-	(875.423.169)	-
40	10. Lợi nhuận khác		12.287.911.420	10.761.819.220	43.250.605.438	33.158.516.453
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		452.409.185.390	261.571.412.888	1.464.176.595.914	751.104.982.767
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(91.144.606.380)	(45.793.089.848)	(285.110.523.459)	(155.784.519.419)
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	-	(203.542.210)	-	(69.621.612)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		361.264.579.010	215.574.780.830	1.179.066.072.455	595.250.841.736

Hà Thị Thúy Hằng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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			
	Lợi nhuận trước thuế		1.464.176.595.914	751.104.982.767
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11,12,13	39.485.040.581	36.730.424.652
03	Các khoản dự phòng		(22.528.849.655)	60.650.850.257
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(303.097.406)	(245.410.759)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(154.812.109.099)	(119.644.779.561)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.326.017.580.335	728.596.067.356
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(489.486.134.049)	(992.499.009.433)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(185.949.741.549)	(610.470.059.462)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		584.971.013.755	2.219.240.609.379
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(78.965.499.533)	(148.145.892.247)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(240.289.304.216)	(136.854.282.927)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.802.150.841)	(3.229.738.361)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		912.495.763.902	1.056.637.694.305
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(140.184.120.969)	(182.344.779.562)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		4.718.181.819	1.243.269.118
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(1.892.000.000.000)	
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng			27.300.000.000
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		114.385.005.897	81.345.486.343
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.955.080.933.253)	(42.302.961.715)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.875.250.945.385	36.855.000.000
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	23.2	(257.186.590.275)	(158.487.607.250)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		1.618.064.355.110	(121.632.607.250)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		575.479.185.759	892.702.125.340
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	1.211.189.534.695	318.487.731.533
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(322.178)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.786.668.720.454	1.211.189.534.695



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2017

432
3 T
HÀ
UN
CO
HÀ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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 (“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 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 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

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 1.209 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 951 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có một công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Unicons”), công ty 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 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (“báo cáo tài chính hợp nhất”).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

12/1 - 2016/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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)

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nguyên vật liệu | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí các công trình dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản 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 riêng.

3.5 Tài sản vô hình

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản 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 vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

10/08/2016
 17/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Khi tài sản 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 riêng.

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

3.5 Tài sản vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản 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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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)

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ hai (2) đến sáu (6) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng.

3.11 Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.13 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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)

3.14 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 riêng.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty 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 này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.17 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

3.19 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.20 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 Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

30
0
7
C
1
11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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)

3.22 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 Công ty được xác lập.

3.23 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế 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 riêng.

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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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 RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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	195.196.758	158.143.553
Tiền gửi ngân hàng	666.473.523.696	886.031.391.142
Các khoản tương đương tiền (*)	1.120.000.000.000	325.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.786.668.720.454	1.211.189.534.695

(*) 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 NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	31/12/2016	31/12/2015
Ngắn hạn – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.440.000.000.000	800.000.000.000
Dài hạn – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	520.000.000.000	368.000.000.000
Trái phiếu (iii)	100.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	3.060.000.000.000	1.168.000.000.000

(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 không quá (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	2.519.594.780.816	2.156.662.675.819
- 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	1.833.665.359.460	2.002.543.866.374
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	22.167.285.589	25.190.402.515
TỔNG CỘNG	2.541.762.066.405	2.181.853.078.334
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(237.189.594.131)	(286.159.243.647)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.304.572.472.274	1.895.693.834.687



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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	69.514.877.246	161.248.901.850
TỔNG CỘNG	142.503.848.208	161.248.901.850

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2016	31/12/2015
Tiền lãi phải thu	101.816.684.736	62.860.977.448
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	25.195.401.917	18.924.652.276
Ký quỹ ngắn hạn	2.365.763.612	1.839.616.959
Khác	21.035.181.507	4.515.196.296
TỔNG CỘNG	150.413.031.772	88.140.442.979
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	124.375.069.078	62.102.480.285

9. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	31/12/2016	31/12/2015
Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền	135.768.249.102	140.818.324.081
Tòa tháp The One TP.HCM - Tầng hầm	110.858.299.891	32.079.533.516
Hỗn hợp DVTM và căn hộ T&T Vĩnh Hưng	106.246.561.645	14.883.840.102
Masteri Villas (Vinhome Thăng Long)	102.553.381.986	-
Khu cao ốc - Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	88.654.992.225	92.695.482.019
Chung cư Vinhomes Metropolis Liễu Giai	68.562.813.866	-
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City Park Hill - Park 9,10	58.490.321.496	19.775.184.965
Dự án Panorama Nha Trang	52.649.011.094	-
Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền- Tháp CT5	44.978.097.053	-
Căn hộ cao cấp The Goldview	41.008.324.454	18.668.702.557
Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở HH01	40.923.831.663	-
Khu căn hộ cao cấp Diamond Island	28.557.792.740	2.897.324.299
Tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở D.Capitale Trần Duy Hưng	20.150.420.854	-
Các công trình khác	188.882.635.234	580.516.600.215
TỔNG CỘNG	1.088.284.733.303	902.334.991.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016	31/12/2015
		VND
Ngắn hạn		
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	3.616.093.518	2.547.165.466
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	275.377.017.955	203.355.452.565
Khác	27.657.501.371	21.782.495.280
TỔNG CỘNG	<u>303.034.519.326</u>	<u>225.137.947.845</u>

15/11/2016

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán 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	Tổng cộng
VND					
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	113.504.417.592	305.884.978.928	25.040.523.511	14.095.125.461	458.525.045.492
Mua mới trong kỳ	9.172.691.032	139.060.688.979	4.839.648.364	3.749.435.979	156.822.464.354
Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư	(4.979.008.621)	-	-	-	(4.979.008.621)
Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Công cụ dụng cụ Thanh lý	-	(24.000.000)	-	-	(24.000.000)
	-	(13.324.361.839)	(978.997.818)	(962.567.583)	(15.265.927.240)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	117.698.100.003	431.597.306.068	28.901.174.057	16.881.993.857	595.078.573.985
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	13.414.647.344	117.100.491.433	4.177.761.234	6.857.517.721	141.550.417.732
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(27.998.126.985)	(144.915.424.987)	(13.806.744.692)	(8.735.512.531)	(195.455.809.195)
Khấu hao trong kỳ	(4.712.034.432)	(23.054.540.877)	(3.252.784.177)	(2.933.290.168)	(33.952.649.654)
Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư	110.644.636	-	-	-	110.644.636
Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Công cụ dụng cụ Thanh lý	-	201.613	-	-	201.613
	-	10.038.947.560	978.997.818	962.567.583	11.980.512.961
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(32.599.516.781)	(157.930.816.691)	(16.080.531.051)	(10.706.235.116)	(217.317.099.639)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	85.506.290.607	160.969.553.941	11.233.778.819	5.359.612.930	263.069.236.297
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	85.098.583.222	273.666.489.377	12.820.643.006	6.175.758.741	377.761.474.346

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán 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:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	89.261.243.238	5.780.918.272	95.042.161.510
Mua mới trong kỳ	-	1.497.297.500	1.497.297.500
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>81.539.243.238</u>	<u>6.910.160.805</u>	<u>88.449.404.043</u>
Trong đó:			
Đã khấu trừ hết	-	2.860.774.489	2.860.774.489
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(3.488.279.662)	(3.941.299.812)	(7.429.579.474)
Khấu trừ trong kỳ	(344.153.616)	(1.182.280.969)	(1.526.434.585)
Phân loại lại tài sản 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>(3.134.039.730)</u>	<u>(4.755.525.814)</u>	<u>(7.889.565.544)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>85.772.963.576</u>	<u>1.839.618.460</u>	<u>87.612.582.036</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>78.405.203.508</u>	<u>2.154.634.991</u>	<u>80.559.838.499</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 trong năm.

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>)	96.649.151.230	95.748.115.213
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	-	13.713.565.966
TỔNG CỘNG	<u>96.649.151.230</u>	<u>109.461.681.179</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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	94.462.509.540	18.620.363.909	113.082.873.449
Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư	4.979.008.621	-	4.979.008.621
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>99.441.518.161</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>118.061.882.070</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(15.743.751.579)	(1.591.006.657)	(17.334.758.236)
Khấu hao trong kỳ	(3.222.513.408)	(744.814.560)	(3.967.327.968)
Phân loại lại tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư	(110.644.636)	-	(110.644.636)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>(19.076.909.623)</u>	<u>(2.335.821.217)</u>	<u>(21.412.730.840)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>78.718.757.961</u>	<u>17.029.357.252</u>	<u>95.748.115.213</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>80.364.608.538</u>	<u>16.284.542.692</u>	<u>96.649.151.230</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	23.507.517.231
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	13.309.643.424
Khác	<u>9.221.924.884</u>	<u>1.896.177.825</u>
TỔNG CỘNG	<u>18.290.622.129</u>	<u>15.205.821.249</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2016	31/12/2015
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	638.348.360.000	638.348.360.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	136.160.000.000	94.160.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	<u>(18.000.000.000)</u>	<u>(18.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>756.508.360.000</u>	<u>714.508.360.000</u>

15.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con 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 TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100	<u>638.348.360.000</u>	100	<u>638.348.360.000</u>

Unicons, tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. 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.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết vào 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	98.000.000.000	35	56.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	19,20	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	<u>18.000.000.000</u>	36	<u>18.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG		<u>136.160.000.000</u>		<u>94.160.000.000</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		<u>(18.000.000.000)</u>		<u>(18.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN		<u>118.160.000.000</u>		<u>76.160.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

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 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 góp 129.150.000.000 VND, tương đương 35% (Thuyết minh số 31).

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.

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	1.740.256.260.329	1.107.402.073.154
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.217.332.927.247	626.843.451.360
TỔNG CỘNG	<u>2.957.589.187.576</u>	<u>1.734.245.524.514</u>

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	130.148.257.733	556.439.638.923
TỔNG CỘNG	<u>774.624.985.803</u>	<u>1.063.145.484.969</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán 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 kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	45.793.089.848	285.110.523.459	240.289.304.216	90.614.309.091
Thuế thu nhập cá nhân	25.526.866.940	59.874.610.473	44.858.982.260	40.542.495.153
Thuế giá trị gia tăng	19.316.245.935	163.163.912.585	147.770.145.188	34.710.013.332
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	
TỔNG CỘNG	90.636.202.723	508.152.046.517	432.921.431.664	165.866.817.576
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	15.076.357	17.322.540.472	17.888.132.141	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	356.731.263.355	812.300.035.787
Khác	-	363.565.403
TỔNG CỘNG	356.731.263.355	812.663.601.190

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2016	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	95.301.132.287	24.026.122.901

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	31/12/2016	31/12/2015
Ngắn hạn		
Phải trả các đội xây dựng	96.041.542.099	91.048.624.397
Cổ tức phải trả	419.737.325	256.520.600
Phải trả khác	9.974.963.700	1.467.389.273
TỔNG CỘNG	106.436.243.124	92.772.534.270
Dài hạn		
Ký quỹ	1.794.179.213	2.458.289.430



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2016	31/12/2015
		VND
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>35.570.601.991</u>	<u>17.876.838.411</u>
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>10.249.956.011</u>	<u>10.249.956.011</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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)	651.601.181.948	473.582.866.413	2.414.582.588.361
Tăng vốn	46.575.300.000	516.083.930.000	-	-	-	562.659.230.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	595.250.841.736	595.250.841.736
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	65.470.659.039	(65.470.659.039)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(16.367.664.760)	(16.367.664.760)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(210.666.720.000)	(210.666.720.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	468.575.300.000	1.385.223.930.000	(1.741.460.000)	717.071.840.987	776.328.664.350	3.345.458.275.337
Năm 2016						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	468.575.300.000	1.385.223.930.000	(1.741.460.000)	717.071.840.987	776.328.664.350	3.345.458.275.337
Tăng vốn	301.924.700.000	1.573.326.245.385	-	-	-	1.875.250.945.385
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.179.066.072.455	1.179.066.072.455
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)	1.036.598.840.987	1.329.564.929.805	6.093.472.486.177

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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	6.255.304.963.380	4.833.211.721.107	18.325.370.427.431	11.473.661.853.642
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	20.790.206.295	14.679.297.278	85.329.684.427	28.378.532.934
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	8.962.240.344	4.884.548.562	28.422.248.200	15.082.364.061
TỔNG CỘNG	<u>6.285.057.410.019</u>	<u>4.852.775.566.947</u>	<u>18.439.122.360.058</u>	<u>11.517.122.750.637</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

24. DOANH THU (tiếp theo)

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	53.041.784.142	22.489.775.837	133.959.911.184	84.339.214.483
Lãi từ tiền chậm trả	1.748.665.814	24.203.399.671	13.332.802.001	25.178.394.514
Cổ tức được chia	-	-	6.048.000.000	9.223.200.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		245.410.759	303.097.406	245.410.759
Lãi từ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	4.557.600	18.130.847	6.467.131
TỔNG CỘNG	54.790.449.956	46.943.143.867	153.661.941.438	118.992.686.887

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	5.789.042.771.149	4.438.107.607.889	16.877.163.779.412	10.580.138.254.062
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	16.588.418.494	12.050.683.739	65.977.142.971	18.992.452.780
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	5.781.735.368	3.684.391.576	19.019.552.917	8.705.122.564
TỔNG CỘNG	5.811.412.925.011	4.453.842.683.204	16.962.160.475.300	10.607.835.829.406

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
Lỗ chênh lệch tỷ giá	100.928.606	156.214.246	121.914.665	872.487.126
TỔNG CỘNG	100.928.606	156.214.246	121.914.665	872.487.126



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015	Năm 2016	VND Năm 2015
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm				
- Chi phí nhân viên	53.833.713.813	44.244.814.234	171.688.140.710	120.984.031.887
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	12.428.150.341	6.498.209.796	27.963.025.086	14.814.205.078
- Chi phí khấu hao và hao mòn	3.352.136.224	2.943.030.637	12.869.199.980	12.701.668.051
- Chi phí dự phòng	-	126.036.204.199	209.498.197	137.345.207.897
- Chi phí khác	18.598.732.010	16.802.465.955	46.025.204.795	33.415.808.312
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm				
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.614.505.125)	(49.179.147.713)	(9.800.266.547)
TỔNG CỘNG	88.212.732.388	194.910.219.696	209.575.921.055	309.460.654.678

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015	Năm 2016	VND Năm 2015
Thu nhập khác	12.287.911.420	10.761.819.220	44.126.028.607	33.158.516.453
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.562.598.075	4.204.471.186	2.862.010.760	17.421.201.511
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	1.964.982.425	2.110.019.990	20.098.320.752	6.618.592.622
Doanh thu tiện ích	6.935.655.764		16.183.501.598	
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	727.618.602	59.500.000	1.471.395.914	903.970.564
Khác	97.056.554	4.387.828.044	3.510.799.583	8.214.751.756
Chi phí khác	-	-	(875.423.169)	-
TỔNG CỘNG	12.287.911.420	10.761.819.220	43.250.605.438	33.158.516.453

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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 Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND			
	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí thuế TNDN hiện hành	91.144.606.380	45.793.089.848	285.110.523.459	155.772.507.419
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa thiếu năm trước	-	-	-	12.012.000
TỔNG CỘNG	91.144.606.380	45.793.089.848	285.110.523.459	155.784.519.419

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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015	Năm 2016	VND Năm 2015
Lợi nhuận kế toán trước thuế	452.409.185.390	261.571.412.888	1.464.176.595.914	751.104.982.767
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>				
Chi phí không được khấu trừ	(1.460.777.408)	(53.427.597.521)	(37.350.602.534)	(34.440.253.886)
Thay đổi chênh lệch tỷ giá	-	6.593.033	-	780.190.056
Cổ tức được chia	-	-	(6.048.000.000)	(9.223.200.000)
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	(164.867.032)
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	450.948.407.982	208.150.408.400	1.420.777.993.380	708.056.851.905
Thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	91.144.606.380	45.793.089.848	285.110.523.459	155.772.507.419
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	-	-	-	12.012.000
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	91.144.606.380	45.793.089.848	285.110.523.459	155.784.519.419
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	65.321.089.441	59.756.411.934	45.793.089.848	26.862.853.356
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(65.851.386.730)	(59.756.411.934)	(240.289.304.216)	(136.854.282.927)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	90.614.309.091	45.793.089.848	90.614.309.091	45.793.089.848

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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:

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	31/12/2016	31/12/2015	Năm 2016	Năm 2015
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.049.991.203	2.049.991.203	-	(204.999.120)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(64.436)	(64.436)	-	171.648.255
Lợi nhuận từ doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	(36.270.747)
	2.049.926.767	2.049.926.767		
(Thu nhập) chi phí thuế thu nhập hoãn lại			-	(69.621.612)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm 2016	Năm 2015
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	2.948.842.998.874	1.648.014.193.582
		Mua vật liệu xây dựng	69.414.854.129	256.978.021.021
		Chi phí thuê thiết bị		667.766.448
		Cho thuê thiết bị	7.235.478.222	4.557.448.419
		Cho thuê văn phòng	4.403.283.047	4.240.941.803
		Phí tiện ích	809.458.732	1.101.633.400
		Cổ tức được chia		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	2.515.804.510.845	1.241.464.999.675
		Mua vật liệu xây dựng	417.100.898.806	343.027.443.699
		Chi phí thuê thiết bị	8.058.650	594.343.092
		Chi phí thuê mặt bằng	544.470.264	
		Dịch vụ xây dựng	-	3.064.649.440
		Cho thuê thiết bị	6.044.444.600	2.904.727.887
		Cho thuê văn phòng	3.623.393.147	849.907.092
		Thanh lý tài sản	3.343.263.500	
		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



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2016	31/12/2015
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
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	2.300.165.287
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	8.555.502.465	1.443.567.456
			22.167.285.589	25.190.402.515
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	603.230.746.375	398.900.154.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	614.102.180.872	227.943.296.996
			1.217.332.927.247	626.843.451.360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

31. CAM KẾT GÓP VỐN

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

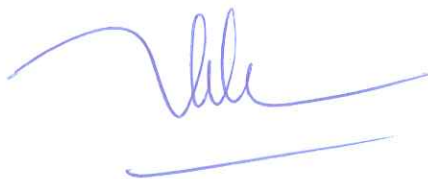
Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền
		Số tiền			
		Số tiền	%		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	369.000.000.000	129.150.000.000	35	98.000.000.000	31.150.000.000

32. 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	361.264.579.010	215.574.780.830	145.689.798.180	67,58%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2016 tăng 67,58% 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 cung cấp dịch vụ tăng	6.285.057.410.019	4.852.775.566.947	1.432.281.843.072	29,51%
Chi phí trích dự phòng nợ phải thu khó đòi giảm (Chi phí quản lý doanh nghiệp)	-	124.421.699.074	(124.421.699.074)	-100%



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 01 năm 2017