



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECONS



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

*Quý 3 / 2017*

*Tháng 10/2017*



# **Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

323  
B T  
PH  
DU  
B C  
H -

# 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 - 33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 1 tháng 1 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.923.156.865.421</b>	<b>9.943.464.944.899</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>2.180.920.005.813</b>	<b>1.996.627.577.169</b>
111	1. Tiền		485.920.005.813	716.627.577.169
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.695.000.000.000	1.280.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.188.497.000.000</b>	<b>2.675.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	3.188.497.000.000	2.675.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.628.295.666.347</b>	<b>3.483.690.579.494</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	4.319.438.139.911	3.345.759.405.855
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	214.494.220.736	175.416.870.761
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	318.240.131.006	225.997.460.583
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(223.876.825.306)	(263.483.157.705)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.664.953.955.899</b>	<b>1.240.877.076.159</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.664.953.955.899	1.240.877.076.159
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>260.490.237.362</b>	<b>547.269.712.077</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	9.297.940.963	4.005.229.349
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		251.192.296.399	542.683.814.702
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	580.668.026
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.516.014.684.796</b>	<b>1.797.406.246.208</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>253.976.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	253.976.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>742.102.278.546</b>	<b>585.367.558.531</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	648.850.215.105	492.919.469.629
222	Nguyên giá		956.317.452.781	761.234.552.099
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(307.467.237.676)	(268.315.082.470)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	93.252.063.441	92.448.088.902
228	Nguyên giá		104.784.363.578	102.365.530.801
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.532.300.137)	(9.917.441.899)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>50.676.126.037</b>	<b>78.054.175.594</b>
231	1. Nguyên giá		63.045.669.421	95.184.189.935
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.369.543.384)	(17.130.014.341)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>5.197.424.626</b>	<b>18.354.164.656</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.197.424.626	18.354.164.656
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>356.413.308.301</b>	<b>714.783.616.306</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	206.413.308.301	194.783.616.306
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	150.000.000.000	520.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>361.625.547.286</b>	<b>400.592.755.121</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	359.221.134.918	396.065.656.914
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.404.412.368	4.527.098.207
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.439.171.550.217</b>	<b>11.740.871.191.107</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 1 tháng 1 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.594.610.863.019</b>	<b>5.507.243.351.828</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.583.698.554.182</b>	<b>5.495.199.216.604</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.773.005.086.946	3.228.154.146.494
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.447.537.241.704	795.653.018.908
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	189.489.438.756	244.479.991.421
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.615.492.259.524	822.046.183.940
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	16.363.636.364	95.301.132.287
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	206.621.174.629	147.219.837.037
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	66.283.626.583	60.163.598.312
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		268.906.089.676	102.181.308.205
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>10.912.308.837</b>	<b>12.044.135.224</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	662.352.826	1.794.179.213
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	10.249.956.011	10.249.956.011
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.844.560.687.198</b>	<b>6.233.627.839.279</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>6.844.560.687.198</b>	<b>6.233.627.839.279</b>
411	1. Vốn cổ phần		770.500.000.000	770.500.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		770.500.000.000	770.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.550.175.385	2.958.550.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(22.832.460.000)	(1.741.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.858.988.669.927	1.070.951.960.122
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.279.354.301.886	1.435.367.163.772
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		88.802.233.967	13.223.245.232
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.190.552.067.919	1.422.143.918.540
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.439.171.550.217</b>	<b>11.740.871.191.107</b>

  
Hà Thị Thuý Hằng  
Người lập

  
Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng

  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG  
COTECCONS  
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

  
Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	7.640.854.721.455	5.316.661.578.007	18.185.277.919.546	13.461.690.918.604
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(7.072.761.164.585)	(4.857.190.225.677)	(16.738.281.293.964)	(12.271.191.926.100)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		568.093.556.870	459.471.352.330	1.446.996.625.582	1.190.498.992.504
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	86.391.224.348	39.598.767.190	237.020.567.071	110.660.655.960
22	5. Chi phí tài chính	26	(11.460.561)	(39.498.702)	(31.667.114)	(75.471.274)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	15	7.166.663.755	13.577.493.847	11.996.232.104	23.709.711.805
25	7. Chi phí bán hàng		-	(68.160.000)	-	(1.887.854.700)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(87.103.919.986)	(72.209.081.171)	(271.525.129.785)	(175.887.037.737)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		574.536.064.426	440.330.873.494	1.424.456.627.858	1.147.018.996.558
31	10. Thu nhập khác	28	23.591.185.961	16.675.439.105	67.984.964.396	43.500.180.076
32	11. Chi phí khác	28	(1.147.430.216)	(1.410.636.164)	(2.973.821.307)	(2.329.669.981)
40	12. Lợi nhuận khác	28	22.443.755.745	15.264.802.941	65.011.143.089	41.170.510.095
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		596.979.820.171	455.595.676.435	1.489.467.770.947	1.188.189.506.653
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(118.540.479.302)	(89.255.881.472)	(296.793.017.189)	(225.908.014.201)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(934.637.331)	(353.031.686)	(2.122.685.839)	(841.153.874)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		477.504.703.538	365.986.763.277	1.190.552.067.919	961.440.338.578
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		477.504.703.538	365.986.763.277	1.190.552.067.919	961.440.338.578
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	5.904	7.346	14.703	19.445

Hà Thị Thuý Hằng  
Người lập

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

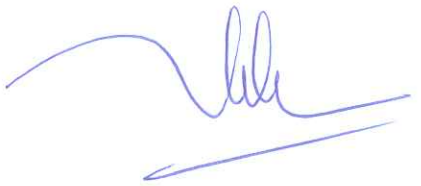
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.489.467.770.947</b>	<b>1.188.189.506.653</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	56.395.330.736	39.050.168.398
03	Các khoản dự phòng		(14.888.835.184)	(52.760.105.205)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(367.009.901)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(253.584.039.551)	(132.898.530.065)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.277.390.226.948</b>	<b>1.041.214.029.880</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(700.248.098.942)	(132.295.004.991)
10	Tăng hàng tồn kho		(424.076.879.740)	59.129.701.498
11	Tăng các khoản phải trả		887.908.543.305	502.411.934.705
12	Tăng chi phí trả trước		31.551.810.382	(14.273.392.317)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(293.157.200.470)	(209.922.552.168)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.529.679.362)	(7.668.986.897)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>769.838.722.121</b>	<b>1.238.595.729.710</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(170.325.474.531)	(49.352.691.663)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		7.508.252.394	802.386.317
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(143.497.000.000)	(445.900.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(31.500.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		124.554.960.060	91.199.097.049
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(181.759.262.077)</b>	<b>(434.751.208.297)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	-	130.959.240.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(21.091.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	23.1	(382.696.031.400)	(257.124.727.775)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>(403.787.031.400)</b>	<b>(126.165.487.775)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		184.292.428.644	677.679.033.638
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	1.996.627.577.169	1.461.621.853.393
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(1.497.972)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	2.180.920.005.813	2.139.299.389.059



Hà Thị Thuý Hằng  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017



13  
G  
H  
D  
C  
TP





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017.

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu các 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**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi kỳ làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0.3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch; và
- giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.20 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)*

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

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

**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 hoãn lại*

Thuế hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.21 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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 hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế hiện hành với thuế hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Tiền mặt	314.407.322	419.131.108
Tiền gửi ngân hàng	485.605.598.491	716.208.446.061
Các khoản tương đương tiền (*)	1.695.000.000.000	1.280.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.180.920.005.813</b>	<b>1.996.627.577.169</b>

(\*) 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	
	30/9/2017	1/1/2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	3.188.497.000.000	2.575.000.000.000
Trái phiếu	-	100.000.000.000
	<u>3.188.497.000.000</u>	<u>2.675.000.000.000</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trái phiếu (ii)	100.000.000.000	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (iii)	50.000.000.000	520.000.000.000
	<u>150.000.000.000</u>	<u>520.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.338.497.000.000</b>	<b>3.195.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)**

- (i) Bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.
- (ii) Khoản này bao gồm trái phiếu có kỳ hạn 2 năm tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn và hưởng lãi suất theo quy định.
- (iii) Bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Phải thu từ các bên khác		
- Công ty CP ĐT XD Tân Liên Phát	403.796.032.330	-
- Các khách hàng khác	3.876.440.582.666	3.332.147.622.731
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	39.201.524.915	13.611.783.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.319.438.139.911</b>	<b>3.345.759.405.855</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(197.838.862.612)	(237.445.195.011)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.121.599.277.299</b>	<b>3.108.314.210.844</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Các nhà cung cấp khác	214.494.220.736	175.416.870.761
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.494.220.736</b>	<b>175.416.870.761</b>

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Tiền lãi phải thu	217.187.205.696	104.762.712.513
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	92.874.501.184	97.495.040.302
Ký quỹ ngắn hạn	3.767.585.742	2.365.763.612
Khác	4.410.838.384	21.373.944.156
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>318.240.131.006</b>	<b>225.997.460.583</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>292.202.168.312</b>	<b>199.959.497.889</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	30/9/2017	VND 1/1/2017
Chi phí các công trình dở dang (*)	1.664.953.955.899	1.240.877.076.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.664.953.955.899</u></b>	<b><u>1.240.877.076.159</u></b>

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

	30/9/2017	VND 1/1/2017
Căn hộ cao cấp The Goldview	227.182.228.032	40.379.352.543
Căn hộ Cao cấp Masteri Thảo Điền	186.420.141.444	132.193.863.779
Khu Cao ốc Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	161.099.368.555	88.547.863.476
Khu chung cư thấp tầng C1 và Khu nhà ở thương mại dịch vụ Sarica – Khu đô thị mới Thủ Thiêm	84.712.979.142	-
Khu chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại The Everich 8	76.067.837.592	15.712.732.998
Dự án Panorama Nha Trang	75.372.414.317	52.535.522.690
Tòa tháp The One – TP. Hồ Chí Minh	73.626.215.583	107.520.142.497
Vinhomes Central Park – Tòa nhà Park 3	59.607.950.163	17.566.706.779
Vinhomes Golden River – Tháp Aqua 3,4	58.179.396.079	-
Căn hộ cao cấp The Everich 6	53.617.734.210	19.443.877
Căn hộ cao cấp Diamond Lotus	50.776.323.543	-
Các công trình khác	558.291.367.239	786.401.447.520
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.664.953.955.899</u></b>	<b><u>1.240.877.076.159</u></b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/9/2017	VND 1/1/2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	9.285.165.963	3.616.093.518
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	12.775.000	389.135.831
	<u>9.297.940.963</u>	<u>4.005.229.349</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	328.016.196.536	364.973.778.452
Chi phí khác	31.204.938.382	31.091.878.462
	<u>359.221.134.918</u>	<u>396.065.656.914</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>368.519.075.881</u></b>	<b><u>400.070.886.263</u></b>

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Số đầu năm	172.734.759.872	525.309.493.077	39.410.984.779	20.729.598.080	3.049.716.291	761.234.552.099
Mua mới trong kỳ	13.793.545.636	133.948.021.107	6.751.660.761	4.951.244.876	-	159.444.472.380
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.485.430.286	16.936.623.832	-	-	-	26.422.054.118
Chuyển sang từ bất động sản đầu tư	32.138.520.514	-	-	-	-	32.138.520.514
Thanh lý	-	(16.303.641.330)	(6.618.505.000)	-	-	(22.922.146.330)
Số cuối kỳ	228.152.256.308	659.890.496.686	39.544.140.540	25.680.842.956	3.049.716.291	956.317.452.781
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	22.910.547.532	109.432.017.694	6.075.789.684	10.889.903.413	3.018.852.655	152.327.110.978
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(45.263.436.982)	(183.685.092.413)	(22.617.271.621)	(13.719.476.796)	(3.029.804.658)	(268.315.082.470)
Khấu hao trong kỳ	(7.012.504.043)	(39.780.510.248)	(3.457.965.642)	(2.879.787.719)	(5.786.928)	(53.136.554.580)
Chuyển sang từ bất động sản đầu tư	(6.404.388.875)	-	-	-	-	(6.404.388.875)
Thanh lý	-	15.898.868.711	4.489.919.538	-	-	20.388.788.249
Số cuối kỳ	(58.680.329.900)	(207.566.733.950)	(21.585.317.725)	(16.599.264.515)	(3.035.591.586)	(307.467.237.676)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	127.471.322.890	341.624.400.664	16.793.713.158	7.010.121.284	19.911.633	492.919.469.629
Số cuối kỳ	169.471.926.408	452.323.762.736	17.958.822.815	9.081.578.441	14.124.705	648.850.215.105



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	94.881.924.366	7.483.606.435	102.365.530.801
Mua mới trong kỳ	-	2.253.832.777	2.253.832.777
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	165.000.000	165.000.000
Thanh lý	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>94.881.924.366</u>	<u>9.902.439.212</u>	<u>104.784.363.578</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.397.092.685	4.397.092.685
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(4.846.776.962)	(5.070.664.937)	(9.917.441.899)
Hao mòn trong kỳ	(458.255.430)	(1.156.602.808)	(1.614.858.238)
Thanh lý	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>(5.305.032.392)</u>	<u>(6.227.267.745)</u>	<u>(11.532.300.137)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>90.035.147.404</u>	<u>2.412.941.498</u>	<u>92.448.088.902</u>
Số cuối kỳ	<u>89.576.891.974</u>	<u>3.675.171.467</u>	<u>93.252.063.441</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		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	76.563.826.026	18.620.363.909	95.184.189.935
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(32.138.520.514)	-	(32.138.520.514)
Số cuối kỳ	<u>44.425.305.512</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>63.045.669.421</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(14.794.193.124)	(2.335.821.217)	(17.130.014.341)
Khấu hao trong kỳ	(1.085.306.998)	(558.610.920)	(1.643.917.918)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	6.404.388.875	-	6.404.388.875
Số cuối kỳ	<u>(9.475.111.247)</u>	<u>(2.894.432.137)</u>	<u>(12.369.543.384)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>61.769.632.902</u>	<u>16.284.542.692</u>	<u>78.054.175.594</u>
Số cuối kỳ	<u>34.950.194.265</u>	<u>15.725.931.772</u>	<u>50.676.126.037</u>

43  
IG  
PT  
D  
EC  
4-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế. Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

	30/9/2017	VND 1/1/2017
Mua sắm tài sản cố định	-	9.068.697.245
Khác	5.197.424.626	9.285.467.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.197.424.626</b>	<b>18.354.164.656</b>

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	30/9/2017	VND 1/1/2017
Đầu tư vào công ty liên kết	206.413.308.301	194.783.616.306

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

	30/9/2017		1/1/2017	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	18,58	116.200.885.510	19,2	96.563.534.057
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	90.044.889.916	35	98.051.443.745
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	167.532.875	36	168.638.504
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>206.413.308.301</b>		<b>194.783.616.306</b>

Ricons, tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và các giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh. Hoạt động chính của Ricons theo giấy phép là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản. Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể về các chính sách tài chính và hoạt động của Ricons.

FCC là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của FCC theo giấy phép là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Quảng Trọng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4903000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007 và các giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của Quảng Trọng theo giấy phép là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Phải trả cho các bên khác	2.268.047.409.303	2.564.002.861.778
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 30)	<u>504.957.677.643</u>	<u>664.151.284.716</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.773.005.086.946</u></b>	<b><u>3.228.154.146.494</u></b>

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

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thảo Điền	233.062.240.769	-
Các khách hàng khác	<u>1.214.475.000.935</u>	<u>795.653.018.908</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.447.537.241.704</u></b>	<b><u>795.653.018.908</u></b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	1/1/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/9/2017
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.910.341.214	296.793.017.189	(293.157.200.470)	118.546.157.933
Thuế giá trị gia tăng	82.080.267.940	194.440.344.059	(209.599.531.649)	66.921.080.350
Thuế thu nhập cá nhân	47.489.382.267	41.888.707.849	(85.355.889.643)	4.022.200.473
Khác	-	10.500.000	(10.500.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>244.479.991.421</u></b>	<b><u>533.132.569.097</u></b>	<b><u>(588.123.121.762)</u></b>	<b><u>189.489.438.756</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế nhập khẩu	<u>(580.668.026)</u>	<u>6.012.576.554</u>	<u>(5.431.908.528)</u>	<u>-</u>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.615.492.259.524	822.046.183.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.615.492.259.524</u></b>	<b><u>822.046.183.940</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	30/9/2017	VND 1/1/2017
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	16.363.636.364	95.285.980.772
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	-	15.151.515
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.363.636.364</u></b>	<b><u>95.301.132.287</u></b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/9/2017	VND 1/1/2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	397.925.925	419.737.325
Phải trả các đội xây dựng	191.825.530.704	136.784.948.612
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	7.646.250.000	8.520.000.000
Phải trả khác	6.751.468.000	1.495.151.100
	<u>206.621.174.629</u>	<u>147.219.837.037</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	662.352.826	1.794.179.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>207.283.527.455</u></b>	<b><u>149.014.016.250</u></b>

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	30/9/2017	VND 1/1/2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>66.283.626.583</u>	<u>60.163.598.312</u>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>10.249.956.011</u>	<u>10.249.956.011</u>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	770.500.000.000	468.575.300.000
Tăng trong kỳ	-	23.395.400.000
Số cuối kỳ	<u>770.500.000.000</u>	<u>491.970.700.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	382.674.220.000	257.349.807.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(382.696.031.400)	(257.124.727.775)

**23.3 Cổ phiếu**

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phần 30/9/2017	1/1/2017
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	77.050.000	77.050.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	77.050.000	77.050.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	77.050.000	77.050.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(515.156)	(66.656)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(515.156)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.534.844	76.983.344
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	76.534.844	76.983.344

**24. DOANH THU**

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

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.601.242.292.386	5.268.790.640.152	18.132.171.727.265	13.256.298.553.395
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	33.173.068.000	13.423.058.370	33.173.068.000	130.902.685.758
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	3.876.270.880	4.862.849.232	11.838.623.381	13.236.673.413
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	2.563.090.189	29.585.030.253	7.231.773.627	61.253.006.038
Doanh thu khác	-	-	862.727.273	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>7.640.854.721.455</b></u>	<u><b>5.316.661.578.007</b></u>	<u><b>18.185.277.919.546</b></u>	<u><b>13.461.690.918.604</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Lãi tiền gửi ngân hàng	86.391.224.348	39.549.230.544	236.979.453.243	98.618.221.198
Lãi chậm trả	-	-	-	11.584.136.187
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	49.536.646	41.113.828	458.298.575
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.391.224.348</b>	<b>39.598.767.190</b>	<b>237.020.567.071</b>	<b>110.660.655.960</b>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.035.955.144.646	4.818.236.947.856	16.694.262.784.423	12.089.300.475.527
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	33.173.068.000	13.204.861.045	33.151.443.979	127.455.939.070
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	1.381.191.683	23.703.412.224	3.947.326.231	47.476.983.660
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	2.251.760.256	2.045.004.552	6.142.968.331	6.958.527.843
Giá vốn khác	-	-	776.771.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.072.761.164.585</b>	<b>4.857.190.225.677</b>	<b>16.738.281.293.964</b>	<b>12.271.191.926.100</b>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Lỗ chênh lệch tỷ giá	11.460.561	39.498.702	31.667.114	75.471.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.460.561</b>	<b>39.498.702</b>	<b>31.667.114</b>	<b>75.471.274</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ				
- Chi phí nhân viên	77.411.114.679	44.790.031.041	215.554.776.329	151.495.786.792
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	10.655.743.669	6.573.108.569	25.474.743.249	21.706.518.078
- Chi phí khấu hao và khấu trừ	5.522.162.905	3.681.889.325	14.327.928.283	11.303.984.629
- Chi phí dự phòng	314.247.295	209.498.197	314.247.295	209.498.197
- Chi phí khác	18.692.950.725	16.954.554.039	55.518.413.443	40.350.397.754
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ				
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(25.492.299.287)	-	(39.664.978.814)	(49.179.147.713)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.103.919.986</b>	<b>72.209.081.171</b>	<b>271.525.129.785</b>	<b>175.887.037.737</b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
<b>Thu nhập khác</b>	<b>23.591.185.961</b>	<b>16.675.439.105</b>	<b>67.984.964.396</b>	<b>43.500.180.076</b>
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	2.500.000.000	5.941.106.323	23.081.506.802	18.133.338.327
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	3.720.148.415	2.453.538.773	22.444.963.618	11.281.210.706
Doanh thu tiện ích	10.790.122.823	3.809.441.753	15.206.794.821	8.700.429.965
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	4.649.666.932	384.204.499	4.974.894.313	802.386.317
Khác	1.931.247.791	4.087.147.757	2.276.804.842	4.582.814.761
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.147.430.216)</b>	<b>(1.410.636.164)</b>	<b>(2.973.821.307)</b>	<b>(2.329.669.981)</b>
Khác	(1.147.430.216)	(1.410.636.164)	(2.973.821.307)	(2.329.669.981)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>22.443.755.745</b>	<b>15.264.802.941</b>	<b>65.011.143.089</b>	<b>41.170.510.095</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**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 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	118.540.479.302	89.255.881.472	294.324.719.029	225.773.935.549
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	-	2.468.298.160	134.078.652
Thu nhập thuế hoãn lại	934.637.331	353.031.686	2.122.685.839	841.153.874
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.475.116.633</b>	<b>89.608.913.158</b>	<b>298.915.703.028</b>	<b>226.749.168.075</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>596.979.820.171</b>	<b>455.595.676.435</b>	<b>1.489.467.770.947</b>	<b>1.188.189.506.653</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	119.395.964.034	91.119.135.287	297.893.554.190	237.637.901.330
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>				
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.512.485.350	1.205.276.641	953.097.099	(6.280.869.546)
Lãi từ công ty liên kết	(1.433.332.751)	(2.715.498.770)	(2.399.246.421)	(4.741.942.361)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	-	2.468.298.160	134.078.652
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>119.475.116.633</b>	<b>89.608.913.158</b>	<b>298.915.703.028</b>	<b>226.749.168.075</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>30/9/2017</i>	<i>1/1/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016</i>
<b>Tài sản thuế hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	431.061.961	2.553.747.800	(2.122.685.839)	(697.348.200)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.049.991.203	2.049.991.203	-	(143.810.000)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(64.436)	(64.436)	-	4.326
Dự phòng giảm giá đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	-
	<b>2.404.412.368</b>	<b>4.527.098.207</b>		
<b>Thu nhập thuế hoãn lại</b>			<b>(2.122.685.839)</b>	<b>(841.153.874)</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Mua vật liệu xây dựng Bán vật liệu xây dựng Cho thuê thiết bị Cho thuê văn phòng Phí tiện ích	1.792.519.631.644 475.644.378.325 33.173.068.000 6.374.559.796 3.218.662.634 494.356.041	1.406.245.324.528 411.900.322.487 37.017.908.182 3.105.811.267 2.732.063.183 508.634.259
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Chi phí thuê mặt bằng Chi phí thuê thiết bị Cổ tức được chia	351.794.200 211.597.840 -	346.726.328 53.054.282 6.048.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng Góp vốn	24.320.999.180 -	143.212.542.230 31.500.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/9/2017</i>	<i>VND</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			<b>39.201.524.915</b>	<b>13.611.783.124</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	-	9.168.524.076
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	39.201.524.915	4.443.259.048

### ***Phải trả người bán ngắn hạn***

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	504.957.677.643	664.151.284.716
--	------------------	---	-----------------	-----------------



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**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>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016</i>
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ <i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	1.190.552.067.919 <u>(59.527.603.396)</u>	961.440.338.578 <u>(48.072.016.929)</u>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.131.024.464.523	913.368.321.649
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ ( <i>cổ phiếu</i> )	76.925.451	46.970.839
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	14.703	19.445

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

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

*Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng*

*Bộ phận mua bán nguyên vật liệu xây dựng*

*Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư*

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



**Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

B09a-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**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	Hoạt động bất động sản đầu tư	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</b>						VND
Doanh thu	19.809.610.863.502	10.515.165.860	33.173.068.000	862.727.273	(1.668.883.905.089)	18.185.277.919.546
<b>Kết quả</b>						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	1.432.974.976.784	4.775.764.148	-	85.956.273	9.159.928.377	1.446.996.625.582
Chi phí không phân bổ						42.471.145.365
Lợi nhuận thuần trước thuế						1.489.467.770.947
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(298.915.703.028)
Lợi nhuận thuần sau thuế						1.190.552.067.919
<b>Tài sản và công nợ</b>						
Tài sản bộ phận	7.696.340.920.916	70.903.573.027	36.490.374.800	-	(565.588.385.487)	7.238.146.483.256
Tài sản không phân bổ						6.201.025.066.961
Tổng tài sản						13.439.171.550.217
Công nợ bộ phận	6.683.627.097.628	777.272.510	-	-	(565.588.385.487)	6.118.815.984.651
Công nợ không phân bổ						475.794.878.368
Tổng công nợ						6.594.610.863.019

11/1 2018

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
VND					
<b>Vào ngày và cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</b>					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.126.926.141.552	200.317.539.887	64.539.478.132	(1.930.092.240.967)	13.461.690.918.604
Kết quả					
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	1.171.165.850.716	1.216.034.474	15.150.753.655	1.078.498.959	1.188.611.137.804
Chi phí không phân bổ					(421.631.151)
Lợi nhuận thuần trước thuế					1.188.189.506.653
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(226.749.168.075)
Lợi nhuận thuần sau thuế					961.440.338.578
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.576.169.443.646	4.949.193.692	103.951.534.025	(191.829.493.355)	4.493.240.678.008
Tài sản không phân bổ					4.663.423.717.930
Tổng tài sản					9.156.664.395.938
Công nợ bộ phận	5.082.675.462.201	2.634.475.880	3.875.778.661	(191.829.493.355)	4.897.356.223.387
Công nợ không phân bổ					230.675.618.619
Tổng công nợ					5.128.031.842.006

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**33. CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, 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	VND Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền
		Số tiền	%		
		Công ty TNHH Covestcons	<u>1.872.000.000.000</u>		

**34. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2017**

	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Chênh lệch	% Lợi nhuận tăng
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	<u>477.504.703.538</u>	<u>365.986.763.277</u>	<u>111.517.940.261</u>	<u>30,47%</u>

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ Quý 3 năm 2017 tăng 16,20% so với Quý 3 năm 2016 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Chênh lệch	% chênh lệch
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>7.640.854.721.455</u>	<u>5.316.661.578.007</u>	<u>2.324.193.143.448</u>	<u>43,72%</u>
Doanh thu hoạt động tài chính	<u>86.391.224.348</u>	<u>39.598.767.190</u>	<u>46.792.457.158</u>	<u>118,17%</u>

**35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

  
 Hà Thị Thuý Hằng  
 Người lập

  
 Vũ Thị Hồng Hạnh  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Sỹ Công  
 Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 10 năm 2017