

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 42

3443

ÔNG
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
COTECCONS

VH - 1

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy CNĐKDN sửa đổi lần thứ 19 cập nhật chức danh người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn Bá Dương, Chủ tịch Hội đồng quản trị và cập nhật một số ngành nghề kinh doanh.

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 và cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	
Ông Trần Quyết Thắng	Thành viên	
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Nguyễn Quốc Hiệp	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Yerkin Tatishev	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Giuseppe Maniscalco Ferrara	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Bolat Duisenov	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Vũ Duy Lam	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Luis Fernando Garcio Agraz	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Nguyễn Đức Cảnh	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Nguyễn Minh Nhật	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Phúc Long	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017
Bà Phan Cẩm Ly	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2017
Ông Nguyễn Bá Dương	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2017
Ông Trần Quang Quân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2017
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Từ Đại Phúc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Huy Vĩnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Thanh Liêm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

1
3
NS
5C

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60813343/19356898-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2014-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

323
TY
HẠN
ỮNG
CƠI

323
TY
HẠN
ỮNG
CƠI
P. H. C.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.323.046.481.379	9.943.464.944.899
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.311.114.590.570	1.996.627.577.169
111	1. Tiền		285.114.590.570	716.627.577.169
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.026.000.000.000	1.280.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.478.527.000.000	2.675.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.478.527.000.000	2.675.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.343.651.794.988	3.483.690.579.494
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	6.066.528.567.248	3.345.759.405.855
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	169.888.237.132	175.416.870.761
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	317.096.888.688	225.997.460.583
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(209.861.898.080)	(263.483.157.705)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.873.811.750.026	1.240.877.076.159
141	1. Hàng tồn kho		1.873.811.750.026	1.240.877.076.159
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		315.941.345.795	547.269.712.077
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	10.072.902.332	4.005.229.349
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		305.646.255.012	542.683.814.702
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	222.188.451	580.668.026
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.554.271.582.049	1.797.406.246.208
210	I. Khoản phải thu dài hạn		-	253.976.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	253.976.000
220	II. Tài sản cố định		767.485.125.209	585.367.558.531
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	673.342.463.523	492.919.469.629
222	Nguyên giá		998.693.962.900	761.234.552.099
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(325.351.499.377)	(268.315.082.470)
227	2. Tài sản vô hình	12	94.142.661.686	92.448.088.902
228	Nguyên giá		106.346.738.578	102.365.530.801
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.204.076.892)	(9.917.441.899)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	50.050.508.279	78.054.175.594
231	1. Nguyên giá		63.045.669.421	95.184.189.935
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.995.161.142)	(17.130.014.341)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		72.100.000	18.354.164.656
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	72.100.000	18.354.164.656
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		377.204.788.931	714.783.616.306
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	15	227.204.788.931	194.783.616.306
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	150.000.000.000	520.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		359.459.059.630	400.592.755.121
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	355.814.812.054	396.065.656.914
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	3.644.247.576	4.527.098.207
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.877.318.063.428	11.740.871.191.107

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.570.630.214.809	5.507.243.351.828
310	I. Nợ ngắn hạn		8.559.717.905.972	5.495.199.216.604
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	4.630.806.248.430	3.228.154.146.494
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.408.085.588.997	795.653.018.908
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	354.008.253.214	244.479.991.421
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.639.354.520.674	822.046.183.940
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	95.301.132.287
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	281.435.190.582	147.219.837.037
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	76.554.779.913	60.163.598.312
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		169.473.324.162	102.181.308.205
330	II. Nợ dài hạn		10.912.308.837	12.044.135.224
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	662.352.826	1.794.179.213
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	10.249.956.011	10.249.956.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.306.687.848.619	6.233.627.839.279
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	7.306.687.848.619	6.233.627.839.279
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		1.741.481.463.307	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		1.652.679.229.340	1.422.143.918.540
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.877.318.063.428	11.740.871.191.107



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	27.153.453.093.560	20.782.721.033.541
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	27.153.453.093.560	20.782.721.033.541
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(25.137.240.993.127)	(18.983.319.033.277)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.016.212.100.433	1.799.402.000.264
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	325.276.488.942	170.167.561.778
22	6. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay		(45.704.258) -	(281.190.168) (153.055.556)
24	7. Phần lãi trong công ty liên kết	15	31.676.978.729	32.592.114.614
25	8. Chi phí bán hàng		-	(1.887.854.700)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(394.573.473.301)	(297.253.276.693)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.978.546.390.545	1.702.739.355.095
31	11. Thu nhập khác	26	85.996.368.686	62.697.300.620
32	12. Chi phí khác		(3.800.220.218)	(2.514.752.597)
40	13. Lợi nhuận khác		82.196.148.468	60.182.548.023
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.060.742.539.013	1.762.921.903.118
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(407.180.459.042)	(341.764.814.329)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	(882.850.631)	986.829.751
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.652.679.229.340	1.422.143.918.540
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.652.679.229.340	1.422.143.918.540
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	20.436	19.067
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	20.436	19.067

Hà Thị Thúy Hằng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.060.742.539.013	1.762.921.903.118
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	79.233.734.544	53.782.443.059
03	Hoàn nhập dự phòng		(4.994.293.145)	(36.138.040.739)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(50.834.803)	(344.190.103)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(364.839.681.933)	(205.141.007.759)
06	Chi phí lãi vay		-	153.055.556
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.770.091.463.676	1.575.234.163.132
09	Tăng các khoản phải thu		(2.444.779.391.189)	(914.835.439.171)
10	Tăng hàng tồn kho		(632.934.673.867)	(189.599.751.932)
11	Tăng các khoản phải trả		2.951.347.688.516	823.723.127.088
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		34.183.171.877	(100.137.187.236)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(153.055.556)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(416.776.391.764)	(289.098.318.843)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(109.083.623.001)	(4.071.927.469)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.152.048.244.248	901.061.610.013
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(214.558.893.875)	(189.440.496.481)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		8.600.070.476	6.459.592.060
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng thuần		-	(1.898.900.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn ngân hàng thuần		566.473.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(42.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		205.750.711.464	139.754.616.316
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		566.264.888.065	(1.984.126.288.105)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.875.250.945.385
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(21.091.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		-	50.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(50.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả		(382.734.658.400)	(257.186.590.275)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(403.825.658.400)	1.618.064.355.110
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.314.487.473.913	534.999.677.018
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.996.627.577.169	1.461.621.853.393
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(460.512)	6.046.758
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.311.114.590.570	1.996.627.577.169

Hà Thị Thúy Hằng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“Giấy CNĐKKD”) số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy CNĐKDN sửa đổi lần thứ 19 cập nhật chức danh người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn Bá Dương, Chủ tịch Hội đồng quản trị và cập nhật một số ngành nghề kinh doanh.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 236/6, đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.540 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.043 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có hai công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Unicons”) và Công ty TNHH Covestcons (“Covestcons”).

- (i) Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 4103005020 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) số 0304472276 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Unicons.

- (ii) Covestcons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314326002 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh.

Covestcons có trụ sở đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Covestcons là thực hiện dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Covestcons.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Nguyên vật liệu, hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí các công trình dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản 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 vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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 năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ hai (2) đến ba (3) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt*
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

C.P. * HN/17

M.S.N. * Đ. BINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính 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 năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	221.120.198	419.131.108
Tiền gửi ngân hàng	284.893.470.372	716.208.446.061
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>3.026.000.000.000</u>	<u>1.280.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.311.114.590.570</u>	<u>1.996.627.577.169</u>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.478.527.000.000	2.675.000.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.478.527.000.000	2.575.000.000.000
Trái phiếu	-	100.000.000.000
Dài hạn	150.000.000.000	520.000.000.000
Trái phiếu (ii)	100.000.000.000	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (iii)	50.000.000.000	520.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.628.527.000.000</u>	<u>3.195.000.000.000</u>

- (i) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.
- (ii) Bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn, đáo hạn vào ngày 19 tháng 1 năm 2019 và hưởng lãi suất áp dụng.
- (iii) Bao gồm các khoản tiền gửi tại một ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên thứ ba	6.058.562.945.918	3.332.147.622.731
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	7.965.621.330	13.611.783.124
TỔNG CỘNG	6.066.528.567.248	3.345.759.405.855
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(183.823.935.386)	(237.445.195.011)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>5.882.704.631.862</u>	<u>3.108.314.210.844</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(237.445.195.011)	(286.705.489.105)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(314.247.295)	(209.498.197)
Trừ: Xóa sổ dự phòng trong năm	255.600.880	290.644.578
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	53.679.906.040	49.179.147.713
Số cuối năm	<u>(183.823.935.386)</u>	<u>(237.445.195.011)</u>

344.
NG
PH
DƯ
CC
- TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	19.713.366.300	-
Các nhà cung cấp khác	<u>150.174.870.832</u>	<u>175.416.870.761</u>
TỔNG CỘNG	<u>169.888.237.132</u>	<u>175.416.870.761</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi phải thu	224.173.261.928	104.762.712.513
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	74.709.869.456	97.495.040.302
Ký quỹ ngắn hạn	4.004.496.878	2.365.763.612
Khác	<u>14.209.260.426</u>	<u>21.373.944.156</u>
TỔNG CỘNG	<u>317.096.888.688</u>	<u>225.997.460.583</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(26.037.962.694)</u>	<u>(26.037.962.694)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>291.058.925.994</u>	<u>199.959.497.889</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang (*)	<u>1.873.811.750.026</u>	<u>1.240.877.076.159</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Cao ốc - Văn phòng - Thương mại - Dịch vụ Lô 5-5 – Khu dân cư mới Thủ Thiêm	183.931.480.296	88.547.863.476
Khu căn hộ cao cấp Diamond Island - Giai đoạn 2	163.916.873.557	28.542.004.559
Khu chung cư cao tầng kết hợp Trung tâm Thương mại The Everich 8	141.559.480.356	15.712.732.998
Dự án Vinhomes Metropolis Liễu Giai	134.729.306.511	68.561.509.754
Dự án D'Capitale	107.439.458.710	19.931.804.087
Các công trình khác	<u>1.142.235.150.596</u>	<u>1.019.581.161.285</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.873.811.750.026</u>	<u>1.240.877.076.159</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn	10.072.902.332	4.005.229.349
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	5.344.286.860	-
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	3.456.666.299	3.616.093.518
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	1.271.949.173	389.135.831
Dài hạn	355.814.812.054	396.065.656.914
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	319.643.672.522	364.973.778.452
Chi phí khác	36.171.139.532	31.091.878.462
TỔNG CỘNG	<u>365.887.714.386</u>	<u>400.070.886.263</u>



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	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 năm	28.328.397.798	167.526.378.624	6.751.660.761	6.180.756.876	-	208.787.194.059
Chuyển từ bất động sản đầu tư	32.138.520.514	-	-	-	-	32.138.520.514
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.485.430.286	16.936.623.832	-	-	-	26.422.054.118
Thanh lý	-	(23.066.187.140)	(6.618.505.000)	(203.665.750)	-	(29.888.357.890)
Số cuối năm	242.687.108.470	686.706.308.393	39.544.140.540	26.706.689.206	3.049.716.291	998.693.962.900
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	24.605.514.695	110.673.100.194	6.075.789.684	10.924.192.208	3.018.852.655	155.297.449.436
Giá trị khấu hao lũy kế:						
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 năm	(9.659.380.334)	(56.148.451.802)	(4.711.492.830)	(4.150.523.005)	(7.715.904)	(74.677.563.875)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(6.404.388.875)	-	-	-	-	(6.404.388.875)
Thanh lý	-	19.351.950.555	4.489.919.538	203.665.750	-	24.045.535.843
Số cuối năm	(61.327.206.191)	(220.481.593.660)	(22.838.844.913)	(17.666.334.051)	(3.037.520.562)	(325.351.499.377)
Giá trị còn lại:						
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 năm	181.359.902.279	466.224.714.733	16.705.295.627	9.040.355.155	12.195.729	673.342.463.523

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	94.881.924.366	7.483.606.435	102.365.530.801
Mua mới trong năm	-	3.816.207.777	3.816.207.777
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	165.000.000	165.000.000
Số cuối năm	<u>94.881.924.366</u>	<u>11.464.814.212</u>	<u>106.346.738.578</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.439.092.685	4.439.092.685
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(4.846.776.962)	(5.070.664.937)	(9.917.441.899)
Hao mòn trong năm	<u>(611.016.885)</u>	<u>(1.675.618.108)</u>	<u>(2.286.634.993)</u>
Số cuối năm	<u>(5.457.793.847)</u>	<u>(6.746.283.045)</u>	<u>(12.204.076.892)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>90.035.147.404</u>	<u>2.412.941.498</u>	<u>92.448.088.902</u>
Số cuối năm	<u>89.424.130.519</u>	<u>4.718.531.167</u>	<u>94.142.661.686</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 do đó không có hao mòn trong năm.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê	<u>50.050.508.279</u>	<u>78.054.175.594</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

			VND
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	76.563.826.026	18.620.363.909	95.184.189.935
Chuyển sang tài sản sản cố định hữu hình	(32.138.520.514)	-	(32.138.520.514)
Số cuối năm	<u>44.425.305.512</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>63.045.669.421</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(14.794.193.124)	(2.335.821.217)	(17.130.014.341)
Khấu hao trong năm	(1.524.721.113)	(744.814.563)	(2.269.535.676)
Chuyển từ tài sản sản cố định hữu hình	6.404.388.875	-	6.404.388.875
Số cuối năm	<u>(9.914.525.362)</u>	<u>(3.080.635.780)</u>	<u>(12.995.161.142)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>61.769.632.902</u>	<u>16.284.542.692</u>	<u>78.054.175.594</u>
Số cuối năm	<u>34.510.780.150</u>	<u>15.539.728.129</u>	<u>50.050.508.279</u>

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	10.207.243.006	14.445.902.426
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	5.719.821.114	10.991.773.835

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 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 vào ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết	<u>227.204.788.931</u>	<u>194.783.616.306</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	18,58	142.451.914.317	19,20	96.563.534.057
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	84.600.817.819	35	98.051.443.745
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	152.056.795	36	168.638.504
TỔNG CỘNG		227.204.788.931		194.783.616.306

Ricons là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011 và các giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của Ricons là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản. 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 được đăng ký của FCC là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

Quảng Trọng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4903000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 3500740022 và các giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của Quảng Trọng là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý dự án.

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

	VND
Tổng cộng	
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và cuối năm	136.160.000.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua các công ty liên kết:	
Số đầu năm	58.623.616.306
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong năm	31.676.978.729
Lợi nhuận chưa thực hiện trong năm	744.193.896
Số cuối năm	91.044.788.931
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	194.783.616.306
Số cuối năm	227.204.788.931

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên thứ ba	3.474.103.621.605	2.564.002.861.778
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 28)	<u>1.156.702.626.825</u>	<u>664.151.284.716</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.630.806.248.430</u>	<u>3.228.154.146.494</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	419.123.879.755	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	250.496.531.749	-
Các khách hàng khác	<u>738.465.177.493</u>	<u>795.653.018.908</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.408.085.588.997</u>	<u>795.653.018.908</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	82.080.267.940	419.661.052.593	(350.403.028.871)	151.338.291.662
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.910.341.214	407.180.459.042	(416.776.391.764)	105.314.408.492
Thuế thu nhập cá nhân	47.489.382.267	154.529.461.638	(104.663.290.845)	97.355.553.060
Khác	-	10.500.000	(10.500.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>244.479.991.421</u>	<u>981.381.473.273</u>	<u>(871.853.211.480)</u>	<u>354.008.253.214</u>
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	<u>580.668.026</u>	<u>6.681.726.100</u>	<u>(6.323.246.525)</u>	<u>222.188.451</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	<u>1.639.354.520.674</u>	<u>822.046.183.940</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	281.435.190.582	147.219.837.037
Phải trả các đội xây dựng	230.577.833.156	136.784.948.612
Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Nhóm Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt (<i>Thuyết minh số 32</i>)	40.058.000.000	-
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	5.037.000.000	8.520.000.000
Cổ tức phải trả	359.298.925	419.737.325
Phải trả khác	5.403.058.501	1.495.151.100
Dài hạn	662.352.826	1.794.179.213
Ký quỹ	<u>662.352.826</u>	<u>1.794.179.213</u>
TỔNG CỘNG	<u>282.097.543.408</u>	<u>149.014.016.250</u>

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>76.554.779.913</u>	<u>60.163.598.312</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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Số đầu năm	468.575.300.000	1.385.223.930.000	(1.741.460.000)	751.424.960.122	639.053.052.232	3.242.535.782.354
Tăng vốn trong năm	301.924.700.000	1.573.326.245.385	-	-	-	1.875.250.945.385
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.422.143.918.540	1.422.143.918.540
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	319.527.000.000	(319.527.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(31.953.000.000)	(31.953.000.000)
Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt	-	-	-	-	(17.000.000.000)	(17.000.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(257.349.807.000)	(257.349.807.000)
Số cuối năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.070.951.960.122	1.435.367.163.772	6.233.627.839.279
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017						
Số đầu năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.070.951.960.122	1.435.367.163.772	6.233.627.839.279
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.652.679.229.340	1.652.679.229.340
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	788.036.709.805	(788.036.709.805)	-
Mua cổ phiếu quỹ (**)	-	-	(21.091.000.000)	-	-	(21.091.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(71.768.000.000)	(71.768.000.000)
Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt (*)	-	-	-	-	(104.086.000.000)	(104.086.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(382.674.220.000)	(382.674.220.000)
Số cuối năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(22.832.460.000)	1.858.988.669.927	1.741.481.463.307	7.306.687.848.619

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên lần thứ 13 năm 2017, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hợp nhất với số tiền lần lượt là 788.036.709.805 đồng, 71.768.000.000 đồng và 104.086.000.000 đồng.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2017/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2017 và số 08/2017/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 7 năm 2017, Công ty đã quyết định thu hồi đợt 1 số lượng cổ phiếu đã phát hành ưu đãi cho Cán bộ Nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động đợt 1 và đợt 2 với số lượng toàn tự là 232.500 cổ phiếu và 216.000 cổ phiếu do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty thể hiện trong quy chế ESOP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	770.500.000.000	468.575.300.000
Tăng trong năm	-	301.924.700.000
Số cuối năm	770.500.000.000	770.500.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	382.674.220.000	257.349.807.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(382.734.658.400)	(257.186.590.275)

22.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	77.050.000	77.050.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	77.050.000	77.050.000
Cổ phiếu phổ thông	77.050.000	77.050.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(515.156)	(66.656)
Cổ phiếu phổ thông	(515.156)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.534.844	76.983.344
Cổ phiếu phổ thông	76.534.844	76.983.344

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	27.094.644.045.004	20.549.705.176.425
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	33.173.068.000	130.902.685.758
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	14.566.010.277	21.186.769.978
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	10.207.243.006	80.926.401.380
Doanh thu khác	862.727.273	-
TỔNG CỘNG	27.153.453.093.560	20.782.721.033.541
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên thứ ba	27.084.512.288.399	20.588.831.890.063
Doanh thu đối với các bên liên quan	68.940.805.161	193.889.143.478



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	24.691.038.374.914	19.485.445.591.502
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	<u>2.403.605.670.090</u>	<u>1.064.259.584.923</u>
TỔNG CỘNG	<u>27.094.644.045.004</u>	<u>20.549.705.176.425</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	<u>32.075.038.064.689</u>	<u>28.858.328.309.844</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	324.632.690.777	156.383.677.158
Lãi trả chậm	528.570.102	13.332.802.001
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	<u>115.228.063</u>	<u>451.082.619</u>
TỔNG CỘNG	<u>325.276.488.942</u>	<u>170.167.561.778</u>

23.3 Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	10.207.243.006	14.445.902.426
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư chờ tăng giá	<u>-</u>	<u>66.480.498.954</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.207.243.006</u>	<u>80.926.401.380</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	25.089.479.024.692	18.781.543.879.308
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	33.151.443.979	127.466.520.639
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	8.113.932.342	11.736.108.811
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	5.719.821.114	62.572.524.519
Giá vốn khác	776.771.000	-
TỔNG CỘNG	<u>25.137.240.993.127</u>	<u>18.983.319.033.277</u>

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	317.559.456.059	222.459.436.467
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	39.450.499.925	48.019.178.239
- Chi phí khấu hao và khấu trừ	19.649.099.732	15.353.179.663
- Chi phí dự phòng	314.247.295	209.498.197
- Chi phí khác	71.280.076.330	60.391.131.840
Ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Hoàn nhập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.679.906.040)	(49.179.147.713)
TỔNG CỘNG	<u>394.573.473.301</u>	<u>297.253.276.693</u>

26. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	29.416.319.891	21.000.770.524
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	24.991.471.801	20.098.320.752
Doanh thu tiện ích	23.383.482.820	15.374.042.866
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	7.257.248.429	1.530.004.919
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	3.343.263.500
Khác	947.845.745	1.350.898.059
TỔNG CỘNG	<u>85.996.368.686</u>	<u>62.697.300.620</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	407.180.459.042	341.764.814.329
Chi phí thuế TNDN năm này	404.566.734.020	340.259.649.269
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.613.725.022	1.505.165.060
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	882.850.631	(986.829.751)
TỔNG CỘNG	408.063.309.673	340.777.984.578

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.060.742.539.013	1.762.921.903.118
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	412.148.507.803	352.584.380.624
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Lãi từ công ty liên kết	(6.335.395.746)	(6.518.422.923)
Chi phí không được trừ	(363.527.406)	(6.793.138.183)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.613.725.022	1.505.165.060
Chi phí thuế TNDN	408.063.309.673	340.777.984.578

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế 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 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 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 năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thời việc	2.049.991.203	2.049.991.203	-	(143.810.000)
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.670.897.169	2.553.747.800	(882.850.631)	1.130.635.425
Thuế hoãn lại phải trả				
Dự phòng giảm giá đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(64.436)	(64.436)	-	4.326
Tài sản thuế hoãn lại thuần	3.644.247.576	4.527.098.207		
(Chi phí) thu nhập thuế hoãn lại			(882.850.631)	986.829.751



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HOP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
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 Thanh lý tài sản cố định và công cụ, dụng cụ Thuế văn phòng Phí tiện ích	2.968.105.512.703 573.804.867.032 33.173.068.000 7.725.630.959	2.515.804.510.845 642.150.732.847 37.017.908.182 6.044.444.600	
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	4.500.000.000 4.336.166.122 678.970.948 351.974.000 264.402.610	5.075.582.832 3.623.393.147 814.091.892 544.470.264 55.869.550 6.048.000.000	
		Dịch vụ xây dựng Góp vốn	24.320.999.180	147.203.397.549 42.000.000.000	

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	7.965.621.330	4.443.259.048	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	-	9.168.524.076	
			7.965.621.330	13.611.783.124	
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	1.156.702.626.825	664.151.284.716	
Các giao dịch với các bên liên quan khác					
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:					
					VND
			Năm nay	Năm trước	
			49.575.243.604	28.572.438.362	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	1.652.679.229.340	1.422.143.918.540
<i>Trừ:</i> Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt (*)	<u>82.633.961.467</u>	<u>175.854.000.000</u>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.570.045.267.873	1.246.289.918.540
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (<i>cổ phiếu</i>)	76.825.926	65.364.583
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	20.436	19.067

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2017/NQ-ĐHCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2017/NQ-ĐHCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2017.

30. 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

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Loại trừ	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.268.982.870.859	40.446.776.600	14.592.970.382	(2.170.569.524.281)	27.153.453.093.560
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	2.006.011.010.544	-	6.415.524.223	3.785.565.666	2.016.212.100.433
Thu nhập không phân bổ thuần					44.530.438.580
Lợi nhuận thuần trước thuế					2.060.742.539.013
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(408.063.309.673)
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.652.679.229.340
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	9.480.644.118.717	-	67.483.274.972	(385.328.734.704)	9.162.798.658.985
Tài sản không phân bổ					6.714.519.404.443
Tổng tài sản					15.877.318.063.428
Công nợ bộ phận	8.408.215.003.240	8.001.079.460	248.976.000	(385.328.734.704)	8.031.136.323.996
Công nợ không phân bổ					539.493.890.813
Tổng công nợ					8.570.630.214.809



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT

31.1 Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	337.754.796	251.614.067
Từ 1 đến 5 năm	251.382.819	392.959.090
Trên 5 năm	2.351.476.785	2.414.322.489
TỔNG CỘNG	2.940.614.400	3.058.895.646

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.209.617.912	4.245.645.110
Từ 1 đến 5 năm	2.485.724.700	5.067.993.112
TỔNG CỘNG	7.695.342.612	9.313.638.222

31.2 Cam kết góp vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty có các khoản cam kết góp vốn như sau:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

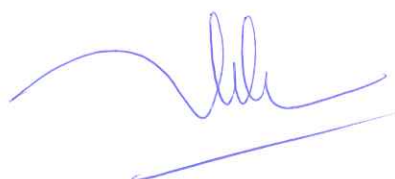
Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã nhận được Công văn số 8434/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cán bộ công nhân viên Nhóm Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Nhóm Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt. Theo đó, Nhóm Công ty phát hành mới 1.305.000 cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên Nhóm Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2017/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 12 năm 2017.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 5 tháng 1 năm 2018, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho cán bộ công nhân viên Công ty là 1.305.000 cổ phiếu với mức giá phát hành là 40.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 5 tháng 1 năm 2018, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 770.500.000.000 VND lên 783.550.000.000 VND. Nhóm Công ty đã báo cáo kết quả phát hành này cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã nhận được Công văn số 8549/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc tái phát hành cổ phiếu quỹ được hình thành do thu hồi cổ phiếu từ cán bộ công nhân viên đã nghỉ việc, số cổ phiếu này được phát hành theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Nhóm Công ty áp dụng cho người lao động có nhiều đóng góp cho Nhóm Công ty.

Việc phát hành trên đã hoàn thành vào ngày 19 tháng 1 năm 2018, với tổng số cổ phiếu quỹ tái phát hành cho cán bộ công nhân viên Công ty là 448.500 cổ phiếu với mức giá phát hành là 35.000 VND/cổ phiếu, 42.000 VND/cổ phiếu và 70.000 VND/cổ phiếu cho số lượng cổ phiếu tuần tự là 144.000 cổ phiếu, 188.000 cổ phiếu và 116.500 cổ phiếu.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung.



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018