



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECONS



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

*Quý 4 / 2017*

*Tháng 01/2018*



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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017





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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	1/1/2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.642.575.601.764</b>	<b>8.533.285.419.563</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.130.282.200.445</b>	<b>1.786.668.720.454</b>
111	1. Tiền		264.282.200.445	666.668.720.454
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.866.000.000.000	1.120.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.903.930.000.000</b>	<b>2.540.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.903.930.000.000	2.540.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.617.393.381.687</b>	<b>2.571.451.389.560</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	4.475.143.770.800	2.541.762.066.405
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	88.021.890.579	142.503.848.208
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	264.089.618.388	150.413.031.772
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(209.861.898.080)	(263.227.556.825)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.676.372.158.168</b>	<b>1.088.284.733.303</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.676.372.158.168	1.088.284.733.303
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>314.597.861.464</b>	<b>546.880.576.246</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.740.001.546	3.616.093.518
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		305.635.671.467	542.683.814.702
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		222.188.451	580.668.026
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.895.064.748.566</b>	<b>2.154.853.892.297</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>624.101.520.780</b>	<b>458.321.312.845</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	542.608.274.046	377.761.474.346
222	Nguyên giá		804.227.268.915	595.078.573.985
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(261.618.994.869)	(217.317.099.639)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	81.493.246.734	80.559.838.499
228	Nguyên giá		91.093.751.820	88.449.404.043
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.600.505.086)	(7.889.565.544)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>66.286.542.365</b>	<b>96.649.151.230</b>
231	1. Nguyên giá		84.223.105.188	118.061.882.070
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.936.562.823)	(21.412.730.840)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>18.290.622.129</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	-	18.290.622.129
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>932.508.360.000</b>	<b>1.276.508.360.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	664.348.360.000	638.348.360.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	136.160.000.000	136.160.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	150.000.000.000	520.000.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>272.168.325.421</b>	<b>305.084.446.093</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	270.118.398.654	303.034.519.326
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.049.926.767	2.049.926.767
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.537.640.350.330</b>	<b>10.688.139.311.860</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	1/1/2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.750.661.650.903</b>	<b>4.594.666.825.683</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.739.749.342.066</b>	<b>4.582.622.690.459</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.948.040.439.071	2.957.589.187.576
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.254.134.362.308	774.624.985.803
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	190.061.696.290	165.866.817.576
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	929.582.799.054	356.731.263.355
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	-	95.301.132.287
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	194.671.501.761	106.436.243.124
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	65.464.068.878	35.570.601.991
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		157.794.474.704	90.502.458.747
<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>6.786.978.699.427</b>	<b>6.093.472.486.177</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>6.786.978.699.427</b>	<b>6.093.472.486.177</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		1.824.635.550.792	1.036.598.840.987
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.256.125.433.250	1.329.564.929.805
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	150.498.857.350
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.256.125.433.250	1.179.066.072.455
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.537.640.350.330</b>	<b>10.688.139.311.860</b>

Nguyễn Minh Tùng  
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.694.146.932.595	6.285.057.410.019	21.545.821.172.446	18.439.122.360.058
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(6.313.202.425.107)	(5.811.412.925.011)	(20.025.722.231.741)	(16.962.160.475.300)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		380.944.507.488	473.644.485.008	1.520.098.940.705	1.476.961.884.758
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	75.670.919.916	54.790.449.956	295.761.804.509	153.661.941.438
22	5. Chi phí tài chính	26	(13.219.390)	(100.928.606)	(13.959.055)	(121.914.665)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(87.318.489.096)	(88.212.732.388)	(291.170.269.795)	(209.575.921.055)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		369.283.718.918	440.121.273.970	1.524.676.516.364	1.420.925.990.476
31	8. Thu nhập khác	28	16.802.068.267	12.287.911.420	47.687.259.573	44.126.028.607
32	9. Chi phí khác	28	-	-	(693.302.364)	(875.423.169)
40	10. Lợi nhuận khác		16.802.068.267	12.287.911.420	46.993.957.209	43.250.605.438
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		386.085.787.185	452.409.185.390	1.571.670.473.573	1.464.176.595.914
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(76.040.333.038)	(91.144.606.380)	(315.545.040.323)	(285.110.523.459)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		310.045.454.147	361.264.579.010	1.256.125.433.250	1.179.066.072.455

Nguyễn Minh Tùng  
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.571.670.473.573</b>	<b>1.464.176.595.914</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	62.092.283.060	39.484.838.968
03	Các khoản dự phòng		4.170.605.867	(22.528.849.655)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(50.932.932)	(303.097.406)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(302.678.544.084)	(154.812.109.099)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.335.203.885.484</b>	<b>1.326.017.378.722</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.644.014.911.991)	(489.486.134.049)
10	Tăng hàng tồn kho		(588.087.424.865)	(185.949.741.549)
11	Tăng các khoản phải trả		2.045.163.190.571	584.971.013.755
12	Tăng chi phí trả trước		27.792.212.644	(78.965.499.533)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(335.258.173.376)	(240.289.304.216)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(92.083.623.001)	(3.802.150.841)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>748.715.155.466</b>	<b>912.495.562.289</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		(176.583.999.163)	(140.183.919.356)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		6.181.909.092	4.718.181.819
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		-	(1.892.000.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn ngân hàng		1.006.070.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(26.000.000.000)	(42.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		189.056.072.996	114.385.005.897
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>998.723.982.925</b>	<b>(1.955.080.731.640)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.875.250.945.385
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(21.091.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	23.2	(382.734.658.400)	(257.186.590.275)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>(403.825.658.400)</b>	<b>1.618.064.355.110</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.343.613.479.991	575.479.185.759
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.786.668.720.454	1.211.189.534.695
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.130.282.200.445	1.786.668.720.454



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2018



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**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 CNĐKKD số 0303443233 vào ngày 7 tháng 9 năm 2009 và các Giấy CNĐKKD và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("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 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 1.487 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.209 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").

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 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh.

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

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

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.

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 môi giới và kinh doanh bất động sản.

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có hai công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

### 2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



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

### 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

Khi tài sản 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 riêng.

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản 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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

15/000 X /H/11

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

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

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp 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 riêng trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

**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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.16 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 Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

44  
VQ  
PH  
DI  
30  
-T

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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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

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

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

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 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.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

TÀI KHOẢN

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

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

**3.19 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 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 riêng 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 Công ty được xác lập.

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế hoãn lại*

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

Thuế 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.



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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi 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**

	31/12/2017	1/1/2017
		VND
Tiền mặt	120.116.595	195.196.758
Tiền gửi ngân hàng	264.162.083.850	666.473.523.696
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>2.866.000.000.000</u>	<u>1.120.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.130.282.200.445</u></b>	<b><u>1.786.668.720.454</u></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.

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

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.903.930.000.000	2.440.000.000.000
Trái phiếu	-	100.000.000.000
	<u>1.903.930.000.000</u>	<u>2.540.000.000.000</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><u>2.053.930.000.000</u></b>	<b><u>3.060.000.000.000</u></b>

- (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) 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	
	31/12/2017	1/1/2017
Phải thu từ các bên khác	4.457.169.194.899	2.519.594.780.816
- Công ty Cổ phần May Diêm Sài Gòn	543.025.700.401	-
- Các khách hàng khác	3.914.143.494.498	2.519.594.780.816
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	17.974.575.901	22.167.285.589
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.475.143.770.800</u></b>	<b><u>2.541.762.066.405</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(183.823.935.386)</u>	<u>(237.189.594.131)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>4.291.319.835.414</u></b>	<b><u>2.304.572.472.274</u></b>

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

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

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	13.062.153.346	-
Công ty Cổ phần Fecon	11.361.768.153	-
Các nhà cung cấp khác	63.597.969.080	142.503.848.208
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.021.890.579</b>	<b>142.503.848.208</b>

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Tiền lãi phải thu	208.471.483.317	101.816.684.736
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	48.419.111.976	25.195.401.917
Ký quỹ ngắn hạn	2.701.520.878	2.365.763.612
Khác	4.497.502.217	21.035.181.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>264.089.618.388</b>	<b>150.413.031.772</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>238.051.655.694</b>	<b>124.375.069.078</b>

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017	1/1/2017
Chi phí các công trình dở dang	<u>1.676.372.158.168</u>	<u>1.088.284.733.303</u>

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

	31/12/2017	1/1/2017
Khu Cao ốc Văn phòng - Thương mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	183.965.210.438	88.654.992.225
Khu căn hộ cao cấp Diamond Island	164.026.096.454	28.557.792.740
Khu căn hộ cao tầng kết hợp TTTM và Văn phòng - The Everich 8	141.617.415.254	15.738.021.341
Chung cư Vinhomes Metropolis Liễu Giai	134.761.812.925	68.607.444.146
Dự án D'Capitale	108.900.318.017	20.150.420.854
Dự án Phát triển Nam Hội An	89.117.934.222	-
Dự án Panorama Nha Trang	86.053.341.997	52.649.011.094
Dự án cải tạo trụ sở làm việc của Chính phủ và văn phòng Chính Phủ	74.920.502.365	-
Dự án Vinhomes Green Bay	72.216.215.906	-
Căn hộ cao cấp The Goldview	70.128.318.078	41.008.324.454
Dự án Vinhomes Skylake	59.910.756.605	-
Toà tháp The One – Thành phố Hồ Chí Minh	54.908.110.591	110.858.299.891
Dự án Khách sạn Hilton Sài Gòn	52.398.032.849	-
Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng	47.237.353.135	-
Các công trình khác	336.210.739.332	662.060.426.558
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.676.372.158.168</u></b>	<b><u>1.088.284.733.303</u></b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2017	1/1/2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	3.456.666.299	3.616.093.518
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	5.283.335.247	-
	<u>8.740.001.546</u>	<u>3.616.093.518</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	243.247.160.419	275.377.017.955
Chi phí thuê	26.871.238.235	27.657.501.371
	<u>270.118.398.654</u>	<u>303.034.519.326</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>278.858.400.200</u></b>	<b><u>306.650.612.844</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

### 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	VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	117.698.100.003	431.597.306.068	28.901.174.057	16.881.993.857	595.078.573.985
Mua mới trong năm	28.328.397.798	139.134.146.305	227.272.727	4.467.899.990	172.157.716.820
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	33.838.776.882	-	-	-	33.838.776.882
Thanh lý	-	(23.066.187.140)	-	(203.665.750)	(23.269.852.890)
Số cuối năm	189.350.704.969	564.601.889.065	29.128.446.784	21.146.228.097	804.227.268.915
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	16.757.486.530	100.003.368.245	4.377.761.234	8.248.634.803	129.387.250.812
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(32.599.516.781)	(157.930.816.691)	(16.080.531.051)	(10.706.235.116)	(217.317.099.639)
Khấu hao trong năm	(7.689.365.588)	(42.492.696.388)	(3.662.082.187)	(3.561.749.153)	(57.405.893.316)
Chuyển sang từ bất động sản đầu tư	(6.451.618.219)	-	-	-	(6.451.618.219)
Thanh lý	-	19.351.950.555	-	203.665.750	19.555.616.305
Số cuối năm	(46.740.500.588)	(181.071.562.524)	(19.742.613.238)	(14.064.318.519)	(261.618.994.869)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	85.098.583.222	273.666.489.377	12.820.643.006	6.175.758.741	377.761.474.346
Số cuối năm	142.610.204.381	383.530.326.541	9.385.833.546	7.081.909.578	542.608.274.046

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

**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	81.539.243.238	6.910.160.805	88.449.404.043
Mua mới trong năm	-	2.479.347.777	2.479.347.777
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	165.000.000	165.000.000
Thanh lý	-	-	-
Số cuối năm	<u>81.539.243.238</u>	<u>9.554.508.582</u>	<u>91.093.751.820</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	-	4.144.897.055	4.144.897.055
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(3.134.039.730)	(4.755.525.814)	(7.889.565.544)
Hao mòn trong năm	(344.163.261)	(1.366.776.281)	(1.710.939.542)
Thanh lý	-	-	-
Số cuối năm	<u>(3.478.202.991)</u>	<u>(6.122.302.095)</u>	<u>(9.600.505.086)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>78.405.203.508</u>	<u>2.154.634.991</u>	<u>80.559.838.499</u>
Số cuối năm	<u>78.061.040.247</u>	<u>3.432.206.487</u>	<u>81.493.246.734</u>

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	99.441.518.161	18.620.363.909	118.061.882.070
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(33.838.776.882)	-	(33.838.776.882)
Số cuối năm	<u>65.602.741.279</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>84.223.105.188</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(19.076.909.623)	(2.335.821.217)	(21.412.730.840)
Khấu hao trong năm	(2.230.635.639)	(744.814.563)	(2.975.450.202)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	6.451.618.219	-	6.451.618.219
Số cuối năm	<u>(14.855.927.043)</u>	<u>(3.080.635.780)</u>	<u>(17.936.562.823)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>80.364.608.538</u>	<u>16.284.542.692</u>	<u>96.649.151.230</u>
Số cuối năm	<u>50.746.814.236</u>	<u>15.539.728.129</u>	<u>66.286.542.365</u>

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

**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 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 tại ngày này.

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

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Mua sắm tài sản cố định	-	9.068.697.245
Khác	-	9.221.924.884
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>18.290.622.129</b>

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 15.1</i> )	664.348.360.000	638.348.360.000
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	136.160.000.000	136.160.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>782.508.360.000</b>	<b>756.508.360.000</b>

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

Chi tiết khoản đầu tư của Công ty vào công ty con như sau:

	31/12/2017		1/1/2017	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	100	26.000.000.000	-	-

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh. Hoạt động chính của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị.

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 Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của Covestcons là môi giới và kinh doanh bất động sản. Theo giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 1 ngày 24 tháng 08 năm 2017, Covestcons có vốn điều lệ đăng ký là 1.872.000.000.000 VND, trong đó Công ty góp 1.872.000.000.000 VND, tương đương 100% (*Thuyết minh số 31*).

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

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

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	98.000.000.000	35	98.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	18,58	20.160.000.000	19,20	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>136.160.000.000</b>		<b>136.160.000.000</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.000.000.000)		(18.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>118.160.000.000</b>		<b>118.160.000.000</b>

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 Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của FCC theo giấy phép là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

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 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. Công ty có ảnh hưởng đáng kể về các chính sách tài chính và hoạt động của Ricons.

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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Phải trả cho các bên khác	2.468.576.955.626	1.740.256.260.329
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.479.463.483.445	1.217.332.927.247
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.948.040.439.071</b>	<b>2.957.589.187.576</b>

TÀI CHÍNH



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

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

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	419.123.879.755	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	250.496.531.749	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Phương Nam 3A-2	138.999.917.590	-
Các khách hàng khác	445.514.033.214	774.624.985.803
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.254.134.362.308</u></b>	<b><u>774.624.985.803</u></b>

**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
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	90.614.309.091	315.545.040.323	(335.258.173.376)	70.901.176.038
Thuế thu nhập cá nhân	40.542.495.153	118.811.716.192	(74.907.123.986)	84.447.087.359
Thuế giá trị gia tăng	34.710.013.332	190.258.130.601	(190.254.711.040)	34.713.432.893
Khác	-	3.500.000	(3.500.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>165.866.817.576</u></b>	<b><u>624.618.387.116</u></b>	<b><u>(600.423.508.402)</u></b>	<b><u>190.061.696.290</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế nhập khẩu	(580.668.026)	4.876.676.243	(4.518.196.668)	(222.188.451)

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	929.582.799.054	356.731.263.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>929.582.799.054</u></b>	<b><u>356.731.263.355</u></b>

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

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

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	-	95.285.980.772
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	-	15.151.515
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>95.301.132.287</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	147.406.386.737	96.041.542.099
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	41.868.816.099	1.454.963.700
	<u>194.671.501.761</u>	<u>106.436.243.124</u>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ	<u>662.352.826</u>	<u>1.794.179.213</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>195.333.854.587</u></b>	<b><u>108.230.422.337</u></b>

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>65.464.068.878</u>	<u>35.570.601.991</u>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>10.249.956.011</u>	<u>10.249.956.011</u>

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
VND						
<b>Năm 2016</b>						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2016	468.575.300.000	1.385.223.930.000	(1.741.460.000)	717.071.840.987	776.328.664.350	3.345.458.275.337
Tăng vốn	301.924.700.000	1.573.326.245.385	-	-	-	1.875.250.945.385
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.179.066.072.455	1.179.066.072.455
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	319.527.000.000	(319.527.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(48.953.000.000)	(48.953.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(257.349.807.000)	(257.349.807.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>770.500.000.000</b>	<b>2.958.550.175.385</b>	<b>(1.741.460.000)</b>	<b>1.036.598.840.987</b>	<b>1.329.564.929.805</b>	<b>6.093.472.486.177</b>
<b>Năm 2017</b>						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2017	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.036.598.840.987	1.329.564.929.805	6.093.472.486.177
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(21.091.000.000)	-	-	(21.091.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.256.125.433.250	1.256.125.433.250
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	788.036.709.805	(788.036.709.805)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(158.854.000.000)	(158.854.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(382.674.220.000)	(382.674.220.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>770.500.000.000</b>	<b>2.958.550.175.385</b>	<b>(22.832.460.000)</b>	<b>1.824.635.550.792</b>	<b>1.256.125.433.250</b>	<b>6.786.978.699.427</b>

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm 2017	Năm 2016
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	770.500.000.000	468.575.300.000
Tăng trong năm	-	301.924.700.000
Số cuối năm	<b>770.500.000.000</b>	<b>770.500.000.000</b>
<b>Cổ tức</b>		
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)

**23.3 Cổ phiếu**

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phần	
	31/12/2017	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 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	6.677.464.392.153	6.255.304.963.380	21.469.726.951.989	18.325.370.427.431
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	7.273.708.600	-	40.446.776.600	-
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	5.331.027.320	8.962.240.344	20.191.746.202	28.422.248.200
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	4.077.804.522	20.790.206.295	14.592.970.382	85.329.684.427
Doanh thu khác	-	-	862.727.273	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.694.146.932.595</b>	<b>6.285.057.410.019</b>	<b>21.545.821.172.446</b>	<b>18.439.122.360.058</b>

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

**24. DOANH THU** (tiếp theo)

**24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** (tiếp theo)

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

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	231.828.417.514	103.353.558.479	1.739.724.624.488	966.112.471.259
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	6.445.635.974.639	6.151.951.404.901	19.730.002.327.501	17.359.257.956.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.677.464.392.153</u></b>	<b><u>6.255.304.963.380</u></b>	<b><u>21.469.726.951.989</u></b>	<b><u>18.325.370.427.431</u></b>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi ngân hàng	75.091.416.882	53.041.784.142	295.182.301.475	133.959.911.184
Lãi từ tiền chậm trả	528.570.102	1.748.665.814	528.570.102	13.332.802.001
Cổ tức được chia	-	-	-	6.048.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	50.932.932	-	50.932.932	321.228.253
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.670.919.916</u></b>	<b><u>54.790.449.956</u></b>	<b><u>295.761.804.509</u></b>	<b><u>153.661.941.438</u></b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn hoạt động xây dựng	6.298.972.220.991	5.789.042.771.149	19.962.626.486.425	16.877.163.779.412
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	7.273.708.600	-	40.446.776.600	-
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	4.518.451.069	5.781.735.368	13.694.751.557	19.019.552.917
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	2.438.044.447	16.588.418.494	8.177.446.159	65.977.142.971
Giá vốn khác	-	-	776.771.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.313.202.425.107</u></b>	<b><u>5.811.412.925.011</u></b>	<b><u>20.025.722.231.741</u></b>	<b><u>16.962.160.475.300</u></b>

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

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VND

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Lỗi chênh lệch tỷ giá	13.219.390	100.928.606	13.959.055	121.914.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.219.390</b>	<b>100.928.606</b>	<b>13.959.055</b>	<b>121.914.665</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

VND

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm				
- Chi phí nhân viên	77.098.227.646	53.833.713.813	249.305.776.201	171.688.140.710
- Chi phí khấu hao và hao mòn	4.796.565.490	3.352.136.224	17.310.887.728	12.869.199.980
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	7.221.684.444	12.428.150.341	26.681.258.666	27.963.025.086
- Chi phí dự phòng	-	-	314.247.295	209.498.197
- Chi phí khác	12.216.938.742	18.598.732.010	51.238.005.945	46.025.204.795
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm				
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(14.014.927.226)	-	(53.679.906.040)	(49.179.147.713)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.318.489.096</b>	<b>88.212.732.388</b>	<b>291.170.269.795</b>	<b>209.575.921.055</b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

VND

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
<b>Thu nhập khác</b>	<b>16.802.068.267</b>	<b>12.287.911.420</b>	<b>47.687.259.573</b>	<b>44.126.028.607</b>
Doanh thu tiện ích	6.784.338.637	6.935.655.764	22.395.489.499	16.183.501.598
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	1.494.445.919	1.964.982.425	9.096.471.900	20.098.320.752
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	2.036.899.671	727.618.602	6.967.672.507	1.471.395.914
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.454.147.644	2.562.598.075	8.842.021.759	2.862.010.760
Khác	32.236.396	97.056.554	385.603.908	3.510.799.583
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(693.302.364)</b>	<b>(875.423.169)</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.802.068.267</b>	<b>12.287.911.420</b>	<b>46.993.957.209</b>	<b>43.250.605.438</b>

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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	75.901.176.038	90.189.681.596	313.588.641.952	284.155.598.675
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	139.157.000	954.924.784	1.956.398.371	954.924.784
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.040.333.038</b>	<b>91.144.606.380</b>	<b>315.545.040.323</b>	<b>285.110.523.459</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:

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>386.085.787.185</b>	<b>452.409.185.390</b>	<b>1.571.670.473.573</b>	<b>1.464.176.595.914</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	77.217.157.437	90.481.837.078	314.334.094.715	292.835.319.183
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Chi phí không được khấu trừ thuế	(1.315.981.399)	(292.155.482)	(745.452.763)	(7.470.120.508)
Cổ tức được chia	-	-	-	(1.209.600.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	139.157.000	954.924.784	1.956.398.371	954.924.784
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>76.040.333.038</b>	<b>91.144.606.380</b>	<b>315.545.040.323</b>	<b>285.110.523.459</b>

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

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

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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 như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>31/12/2017</i>	<i>1/1/2017</i>	<i>Năm 2017</i>	<i>Năm 2016</i>
<b><i>Tài sản thuế hoãn lại</i></b>				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.049.991.203	2.049.991.203	-	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(64.436)	(64.436)	-	-
	<b><u>2.049.926.767</u></b>	<b><u>2.049.926.767</u></b>		
<b><i>Chi phí thuế hoãn lại</i></b>			<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm 2017</i>	<i>Năm 2016</i>	<i>VND</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicorns	Công ty con	Chi phí xây dựng Mua vật liệu xây dựng Chi phí thuê thiết bị Bán vật liệu xây dựng Cho thuê văn phòng Cho thuê thiết bị Phí tiện ích	2.153.377.422.034 - 291.520.000 7.273.708.600 4.385.727.376 5.334.215.925 555.220.948	2.948.842.998.874 69.414.854.129 - - 4.403.283.047 7.235.478.222 809.458.732	
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Góp vốn	26.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Mua vật liệu xây dựng Chi phí tiện ích, thuê văn phòng Chi phí thuê thiết bị Bán vật liệu xây dựng Cho thuê thiết bị Cho thuê văn phòng Thanh lý tài sản Phí tiện ích Cổ tức được chia	2.968.105.512.703 285.892.263.886 351.974.000 11.182.050 33.173.068.000 7.402.091.859 4.336.166.122 4.500.000.000 678.970.948 -	2.515.804.510.845 417.100.898.806 544.470.264 8.058.650 - 6.044.444.600 3.623.393.147 3.343.263.500 814.091.892 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 -	147.203.397.549 42.000.000.000	

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2017	1/1/2017
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	-	9.168.524.076
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	10.124.837.987	8.555.502.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	7.849.737.914	4.443.259.048
			<b>17.974.575.901</b>	<b>22.167.285.589</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	375.203.896.717	603.230.746.375
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	1.104.259.586.728	614.102.180.872
			<b>1.479.463.483.445</b>	<b>1.217.332.927.247</b>

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

**31. CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 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	VND Phần vốn cam kết còn phải góp	
		Số tiền	%		Số tiền	Số tiền
		Công ty TNHH Covestcons	1.872.000.000.000		1.872.000.000.000	100

**32. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2017**

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Chênh lệch	% Lợi nhuận giảm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>310.045.454.147</u>	<u>361.264.579.010</u>	<u>(51.219.124.863)</u>	<u>-14,18%</u>

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2017 giảm 14,18% so với Quý 4 năm 2016 chủ yếu là do chỉ tiêu giá vốn hàng bán tăng. Cụ thể:

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Chênh lệch	% Chênh lệch
Giá vốn hàng bán	<u>6.313.202.425.107</u>	<u>5.811.412.925.011</u>	<u>501.789.500.096</u>	<u>8,63%</u>

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

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

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



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2018