



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

Quý 3 / 2017

Tháng 10/2017



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 32

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/9/2017	1/1/2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.772.956.188.541	8.533.285.419.563
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.007.196.414.403	1.786.668.720.454
111	1. Tiền		467.196.414.403	666.668.720.454
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.540.000.000.000	1.120.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.680.000.000.000	2.540.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.680.000.000.000	2.540.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.400.536.228.793	2.571.451.389.560
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.256.781.930.110	2.541.762.066.405
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	113.893.232.697	142.503.848.208
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	253.737.891.292	150.413.031.772
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(223.876.825.306)	(263.227.556.825)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.427.695.062.938	1.088.284.733.303
141	1. Hàng tồn kho		1.427.695.062.938	1.088.284.733.303
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		257.528.482.407	546.880.576.246
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	6.344.264.553	3.616.093.518
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		251.184.217.854	542.683.814.702
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	580.668.026
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.904.244.221.635	2.154.853.892.297
220	I. Tài sản cố định		617.144.667.334	458.321.312.845
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	535.870.413.861	377.761.474.346
222	Nguyên giá		784.231.761.569	595.078.573.985
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(248.361.347.708)	(217.317.099.639)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	81.274.253.473	80.559.838.499
228	Nguyên giá		90.397.701.820	88.449.404.043
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.123.448.347)	(7.889.565.544)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	67.088.638.754	96.649.151.230
231	1. Nguyên giá		84.223.105.188	118.061.882.070
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.134.466.434)	(21.412.730.840)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		4.447.928.087	18.290.622.129
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.447.928.087	18.290.622.129
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		932.508.360.000	1.276.508.360.000
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
260	V. Tài sản dài hạn khác		283.054.627.460	305.084.446.093
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	281.004.700.693	303.034.519.326
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.049.926.767	2.049.926.767
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.677.200.410.176	10.688.139.311.860

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/9/2017	1/1/2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.200.267.164.896	4.594.666.825.683
310	I. Nợ ngắn hạn		5.189.354.856.059	4.582.622.690.459
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.540.474.797.724	2.957.589.187.576
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	954.509.070.388	774.624.985.803
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	119.181.969.169	165.866.817.576
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.107.805.343.678	356.731.263.355
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	16.363.636.364	95.301.132.287
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	152.023.203.142	106.436.243.124
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	58.769.595.376	35.570.601.991
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		240.227.240.218	90.502.458.747
330	II. Nợ dài hạn		10.912.308.837	12.044.135.224
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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.476.933.245.280	6.093.472.486.177
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	6.476.933.245.280	6.093.472.486.177
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		946.079.979.103	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		946.079.979.103	1.179.066.072.455
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.677.200.410.176	10.688.139.311.860



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	5.976.571.989.558	4.860.202.497.873	14.851.674.239.851	12.154.064.950.039
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(5.551.210.847.937)	(4.472.064.519.848)	(13.712.519.806.634)	(11.150.747.550.289)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		425.361.141.621	388.137.978.025	1.139.154.433.217	1.003.317.399.750
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	79.184.070.385	31.046.810.457	220.090.884.593	98.925.577.737
22	5. Chi phí tài chính	26	(463.112)	(39.498.702)	(739.665)	(75.072.314)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(60.984.437.591)	(53.894.637.804)	(203.851.780.699)	(121.363.188.667)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		443.560.311.303	365.250.651.976	1.155.392.797.446	980.804.716.506
31	8. Thu nhập khác	28	21.139.282.129	13.884.440.299	30.885.191.306	31.838.117.187
32	9. Chi phí khác	28	(115.769.023)	(875.423.169)	(693.302.364)	(875.423.169)
40	10. Lợi nhuận khác		21.023.513.106	13.009.017.130	30.191.888.942	30.962.694.018
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		464.583.824.409	378.259.669.106	1.185.584.686.388	1.011.767.410.524
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(94.377.712.700)	(76.347.663.151)	(239.504.707.285)	(193.965.917.079)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		370.206.111.709	301.912.005.955	946.079.979.103	817.801.493.445



Hà Thị Thủy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

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

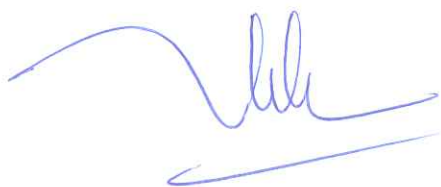
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		1.185.584.686.388	1.011.767.410.524
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	43.898.735.177	29.522.524.202
03	Các khoản dự phòng		(979.144.801)	(40.878.691.580)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(357.183.661)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(225.021.657.429)	(99.294.040.541)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.003.482.619.335	900.760.018.944
09	Tăng các khoản phải thu		(391.460.728.062)	(87.304.976.576)
10	Tăng hàng tồn kho		(339.410.329.635)	75.967.049.194
11	Tăng các khoản phải trả		409.359.694.934	154.357.601.685
12	Tăng chi phí trả trước		19.301.647.598	(11.759.615.460)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(235.741.303.676)	(174.437.917.486)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.529.679.362)	(7.399.210.269)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		456.001.921.132	850.182.950.032
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(154.920.511.053)	(9.714.594.049)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		5.335.545.455	2.195.454.545
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		230.000.000.000	(62.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(26.000.000.000)	(31.500.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		113.897.769.815	77.227.089.004
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		168.312.804.217	(23.792.050.500)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	130.959.240.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(21.091.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	23.2	(382.696.031.400)	(257.124.727.775)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		(403.787.031.400)	(126.165.487.775)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		220.527.693.949	700.225.411.757
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 kỳ	4	2.007.196.414.403	1.911.414.946.452



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
COTECCONS
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 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 kỳ 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 30 tháng 9 năm 2017 là 1.394 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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2017, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Covestcons.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản 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 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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 kỳ thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp 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 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (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 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 dự 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Tiền mặt	91.654.390	195.196.758
Tiền gửi ngân hàng	467.104.760.013	666.473.523.696
Các khoản tương đương tiền (*)	1.540.000.000.000	1.120.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.007.196.414.403	1.786.668.720.454

(*) 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 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

		VND
	30/9/2017	1/1/2017
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.680.000.000.000	2.440.000.000.000
Trái phiếu	-	100.000.000.000
	<u>2.680.000.000.000</u>	<u>2.540.000.000.000</u>
Dài hạn		
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>
TỔNG CỘNG	<u>2.830.000.000.000</u>	<u>3.060.000.000.000</u>

- (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
	30/9/2017	1/1/2017
Phải thu từ các bên khác	3.214.791.377.152	2.519.594.780.816
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	403.796.032.330	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	331.672.920.458	-
- Các khách hàng khác	2.479.322.424.364	2.519.594.780.816
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	41.990.552.958	22.167.285.589
TỔNG CỘNG	<u>3.256.781.930.110</u>	<u>2.541.762.066.405</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(197.838.862.612)</u>	<u>(237.189.594.131)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.058.943.067.498</u>	<u>2.304.572.472.274</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	30/9/2017	1/1/2017
Các nhà cung cấp khác	113.893.232.697	142.503.848.208
TỔNG CỘNG	113.893.232.697	142.503.848.208

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	30/9/2017	1/1/2017
Tiền lãi phải thu	208.009.799.514	101.816.684.736
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	39.621.875.257	25.195.401.917
Ký quỹ ngắn hạn	2.530.609.742	2.365.763.612
Khác	3.575.606.779	21.035.181.507
TỔNG CỘNG	253.737.891.292	150.413.031.772
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	227.699.928.598	124.375.069.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	30/9/2017	1/1/2017
Chi phí các công trình dở dang	1.427.695.062.938	1.088.284.733.303

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

		VND
	30/9/2017	1/1/2017
Căn hộ cao cấp The Goldview	227.259.952.270	41.008.324.454
Căn hộ Cao cấp Masteri Thảo Điền	186.521.109.332	135.768.249.102
Khu Cao ốc Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	161.194.631.111	88.654.992.225
Khu căn hộ cao tầng kết hợp TTTM và Văn phòng - The Everich 8	76.111.801.727	15.738.021.341
Dự án Panorama Nha Trang	75.558.351.384	52.649.011.094
Toà tháp The One – Thành phố Hồ Chí Minh	73.689.752.427	110.858.299.891
Vinhomes Central Park - Tòa nhà Park 3	59.608.306.355	17.568.343.197
Vinhomes Golden River- Tháp Aqua 3, 4	58.179.441.964	-
Căn hộ cao cấp Diamond Lotus	50.796.948.146	-
Khu căn hộ cao cấp Diamond Island	50.662.943.326	-
Dự án Vinhomes Gardenia	45.420.064.129	5.423.898.811
Dự án Vinhomes Green Bay – Khối thấp tầng	40.608.063.380	-
Dự án cải tạo trụ sở làm việc của Chính phủ và văn phòng Chính Phủ	39.409.295.278	-
Chung cư Vinhomes Metropolis Liễu Giai	38.751.703.015	68.607.444.146
Các công trình khác	243.922.699.094	552.008.149.042
TỔNG CỘNG	1.427.695.062.938	1.088.284.733.303

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	30/9/2017	1/1/2017
Ngắn hạn		
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	6.344.264.553	3.616.093.518
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	253.936.896.674	275.377.017.955
Chi phí thuê	27.067.804.019	27.657.501.371
	281.004.700.693	303.034.519.326
TỔNG CỘNG	287.348.965.246	306.650.612.844



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
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 kỳ	13.793.545.636	127.723.231.561	227.272.727	3.451.947.990	145.195.997.914
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	-	(16.303.641.330)	-	-	(16.303.641.330)
Số cuối kỳ	174.815.852.807	559.953.520.131	29.128.446.784	20.333.941.847	784.231.761.569
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	15.768.554.347	101.971.785.745	4.377.761.234	8.214.346.008	130.332.447.334
Giá trị khấu hao lũy kế:					
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 kỳ	(5.463.178.851)	(29.782.865.612)	(2.741.954.971)	(2.503.499.127)	(40.491.498.561)
Chuyển sang từ bất động sản đầu tư	(6.451.618.219)	-	-	-	(6.451.618.219)
Thanh lý	-	15.898.868.711	-	-	15.898.868.711
Số cuối kỳ	(44.514.313.851)	(171.814.813.592)	(18.822.486.022)	(13.209.734.243)	(248.361.347.708)
Giá trị còn lại:					
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 kỳ	130.301.538.956	388.138.706.539	10.305.960.762	7.124.207.604	535.870.413.861



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	81.539.243.238	6.910.160.805	88.449.404.043
Mua mới trong kỳ	-	1.783.297.777	1.783.297.777
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	165.000.000	165.000.000
Thanh lý	-	-	-
Số cuối kỳ	81.539.243.238	8.858.458.582	90.397.701.820
Trong đó:			
Đã khấu trừ hết	-	4.102.897.055	4.102.897.055
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(3.134.039.730)	(4.755.525.814)	(7.889.565.544)
Hao mòn trong kỳ	(258.115.212)	(975.767.591)	(1.233.882.803)
Thanh lý	-	-	-
Số cuối kỳ	(3.392.154.942)	(5.731.293.405)	(9.123.448.347)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	78.405.203.508	2.154.634.991	80.559.838.499
Số cuối kỳ	78.147.088.296	3.127.165.177	81.274.253.473

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 kỳ.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
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 kỳ	65.602.741.279	18.620.363.909	84.223.105.188
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(19.076.909.623)	(2.335.821.217)	(21.412.730.840)
Khấu hao trong kỳ	(1.614.742.893)	(558.610.920)	(2.173.353.813)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	6.451.618.219	-	6.451.618.219
Số cuối kỳ	(14.240.034.297)	(2.894.432.137)	(17.134.466.434)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	80.364.608.538	16.284.542.692	96.649.151.230
Số cuối kỳ	51.362.706.982	15.725.931.772	67.088.638.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	30/9/2017	1/1/2017
Mua sắm tài sản cố định	-	9.068.697.245
Khác	4.447.928.087	9.221.924.884
TỔNG CỘNG	4.447.928.087	18.290.622.129

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	30/9/2017	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)
GIÁ TRỊ THUẦN	782.508.360.000	756.508.360.000

15.1 Đầu tư vào công ty con

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

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

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:

	30/9/2017		1/1/2017	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư 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
TỔNG CỘNG		136.160.000.000		136.160.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.000.000.000)		(18.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		118.160.000.000		118.160.000.000

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. Theo giấy CNĐKDN điều chỉnh, FCC có vốn điều lệ đăng ký là 280.000.000.000 VND, trong đó Công ty góp 98.000.000.000 VND, tương đương 35%.

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	
	30/9/2017	1/1/2017
Phải trả cho các bên khác	1.536.990.816.505	1.740.256.260.329
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.003.483.981.219	1.217.332.927.247
TỔNG CỘNG	2.540.474.797.724	2.957.589.187.576

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	30/9/2017	1/1/2017
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	233.062.240.769	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội	137.104.782.227	162.247.819.016
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	129.290.767.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	99.530.098.221	-
Các khách hàng khác	355.521.182.171	612.377.166.787
TỔNG CỘNG	954.509.070.388	774.624.985.803

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	VND Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	90.614.309.091	239.504.707.285	(235.741.303.676)	94.377.712.700
Thuế thu nhập cá nhân	40.542.495.153	23.132.956.841	(60.585.638.966)	3.089.813.028
Thuế giá trị gia tăng	34.710.013.332	126.711.224.519	(139.706.794.410)	21.714.443.441
Khác	-	3.500.000	(3.500.000)	-
TỔNG CỘNG	165.866.817.576	389.352.388.645	(436.037.237.052)	119.181.969.169
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	(580.668.026)	4.254.580.300	(3.673.912.274)	-

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND
	30/9/2017
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.107.805.343.678
TỔNG CỘNG	1.107.805.343.678



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

VND

30/9/2017

1/1/2017

VND

30/9/2017

1/1/2017

142.451.050.367

96.041.542.099

7.646.250.000

8.520.000.000

397.925.925

419.737.325

1.527.976.850

1,454,963,700

152.023.203.142

106.436.243.124

Ký quỹ

662.352.826

1.794.179.213

152.685.555.968

108.230.422.337

VND

30/9/2017

1/1/2017

Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng

58.769.595.376

35.570.601.991

Dự phòng trợ cấp thôi việc

10.249.956.011

10.249.956.011

00000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	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 kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016						
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	23.395.400.000	107.563.840.000	-	-	-	130.959.240.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	817.801.493.445	817.801.493.445
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	319.527.000.000	(319.527.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(48.953.000.000)	(48.953.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(257.349.807.000)	(257.349.807.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	491.970.700.000	1.492.787.770.000	(1.741.460.000)	1.036.598.840.987	968.300.350.795	3.987.916.201.782
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017						
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 kỳ	-	-	-	-	946.079.979.103	946.079.979.103
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)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(22.832.460.000)	1.824.635.550.792	946.079.979.103	6.476.933.245.280

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

23.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phần	
	30/9/2017	1/1/2017
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	77.050.000	77.050.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	77.050.000	77.050.000
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

24. DOANH THU

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

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	5.934.374.757.783	4.821.709.099.785	14.792.262.559.836	12.070.065.464.051
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	33.173.068.000	-	33.173.068.000	-
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	5.330.892.372	7.803.677.614	14.860.718.882	19.460.007.856
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	3.693.271.403	30.689.720.474	10.515.165.860	64.539.478.132
Doanh thu khác	-	-	862.727.273	-
TỔNG CỘNG	5.976.571.989.558	4.860.202.497.873	14.851.674.239.851	12.154.064.950.039

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

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

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	332.761.643.608	19.803.436.377	437.098.820.900	165.517.432.447
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.601.613.114.175	4.801.905.663.408	14.355.163.738.936	11.904.548.031.604
TỔNG CỘNG	5.934.374.757.783	4.821.709.099.785	14.792.262.559.836	12.070.065.464.051

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Lãi tiền gửi ngân hàng	79.184.070.385	31.046.810.457	220.090.884.593	80.918.127.042
Lãi từ tiền chậm trả	-	-	-	11.584.136.187
Cổ tức được chia	-	-	-	6.048.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-	-	375.314.508
TỔNG CỘNG	79.184.070.385	31.046.810.457	220.090.884.593	98.925.577.737

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.512.326.675.919	4.443.074.712.788	13.663.654.265.434	11.088.121.008.263
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	33.173.068.000	-	33.173.068.000	-
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	3.721.241.630	5.012.517.671	9.176.300.488	13.237.817.549
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	1.989.862.388	23.977.289.389	5.739.401.712	49.388.724.477
Giá vốn khác	-	-	776.771.000	-
TỔNG CỘNG	5.551.210.847.937	4.472.064.519.848	13.712.519.806.634	11.150.747.550.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Lỗ chênh lệch tỷ giá	463.112	39.498.702	739.665	75.072.314
TỔNG CỘNG	463.112	39.498.702	739.665	75.072.314

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ				
- Chi phí nhân viên	61.444.204.299	34.712.732.371	172.207.548.555	117.854.426.897
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.922.459.132	3.142.609.500	12.514.322.238	9.517.063.756
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.081.145.908	3.890.584.788	19.459.574.222	15.534.874.745
- Chi phí dự phòng	314.247.295	209.498.197	314.247.295	209.498.197
- Chi phí khác	13.714.680.244	11.939.212.948	39.021.067.203	27.426.472.785
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ				
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(25.492.299.287)	-	(39.664.978.814)	(49.179.147.713)
TỔNG CỘNG	60.984.437.591	53.894.637.804	203.851.780.699	121.363.188.667

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Thu nhập khác	21.139.282.129	13.884.440.299	30.885.191.306	31.838.117.187
Doanh thu tiện ích	12.432.486.537	4.043.803.039	15.611.150.862	9.260.681.064
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	2.500.000.000	5.941.106.323	7.602.025.981	18.133.338.327
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	4.851.000.000	334.686.403	4.930.772.836	743.777.312
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.351.603.750	210.934.034	2.387.874.115	299.412.685
Khác	4.191.842	3.353.910.500	353.367.512	3.400.907.799
Chi phí khác	(115.769.023)	(875.423.169)	(693.302.364)	(875.423.169)
TỔNG CỘNG	21.023.513.106	13.009.017.130	30.191.888.942	30.962.694.018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho 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 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	94.377.712.700	76.347.663.151	237.687.465.914	193.965.917.079
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	-	1.817.241.371	-
TỔNG CỘNG	94.377.712.700	76.347.663.151	239.504.707.285	193.965.917.079

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 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Lợi nhuận kế toán trước thuế	464.583.824.409	378.259.669.106	1.185.584.686.388	1.011.767.410.524
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	92.916.764.882	75.651.933.821	237.116.937.277	202.353.482.105
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.460.947.818	695.729.330	570.528.637	(7.177.965.026)
Cổ tức được chia	-	-	-	(1.209.600.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	-	-	1.817.241.371	-
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	94.377.712.700	76.347.663.151	239.504.707.285	193.965.917.079

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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.

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

		VND	
<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016</i>
<i>Tài sản thuế hoãn lại</i>			
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)	-
	<u>2.049.926.767</u>	<u>2.049.926.767</u>	
<i>Chi phí thuế hoãn lại</i>			-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2016
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.662.578.417.355	1.851.167.580.301
		Mua vật liệu xây dựng	-	69.414.854.129
		Thuê thiết bị	31.280.000	-
		Cho thuê văn phòng	3.283.392.233	3.286.472.094
		Cho thuê thiết bị	2.990.815.501	6.223.334.443
		Phí tiện ích	404.356.041	560.251.099
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	1.792.519.631.644	1.406.245.324.528
		Mua vật liệu xây dựng	243.885.531.655	259.685.535.093
		Chi phí tiện ích, thuê văn phòng	351.794.200	346.726.328
		Chi phí thuê thiết bị	1.381.050	8.058.650
		Bán vật liệu xây dựng	33.173.068.000	-
		Cho thuê thiết bị	6.191.549.176	3.105.811.267
		Cho thuê văn phòng	3.218.662.634	2.732.063.183
		Thanh lý tài sản	-	3.343.263.500
		Phí tiện ích	494.356.041	508.634.259
		Cổ tức được chia	-	6.048.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	24.320.999.180	143.212.542.230
		Góp vốn	-	31.500.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/9/2017	1/1/2017	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
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	2.962.377.439	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	39.028.175.519	4.443.259.048	
			41.990.552.958	22.167.285.589	
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>					
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	562.626.008.048	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	440.857.973.171	614.102.180.872	
			1.003.483.981.219	1.217.332.927.247	

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp	Phản vốn cam kết còn phải góp	
		Số tiền	%	Số tiền	Số tiền	VND
Công ty TNHH Covestcons	1.872.000.000.000	1.872.000.000.000	100	26.000.000.000	1.846.000.000.000	

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

	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Chênh lệch	% Lợi nhuận tăng
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	370.206.111.709	301.912.005.955	68.294.105.754	22,62%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2017 tăng 22,62% so với Quý 3 năm 2016 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ tăng	5.976.571.989.558	4.860.202.497.873	1.116.369.491.685	22,97%
Doanh thu hoạt động tài chính	79.184.070.385	31.046.810.457	48.137.259.928	155,05%

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

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



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 10 năm 2017