

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 39



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Giấy CNĐKKD/Giấy CNĐKDN điều chỉnh số

Ngày

4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 19 tháng 4 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013
0303443233 (điều chỉnh lần 13)	ngày 24 tháng 8 năm 2015
0303443233 (điều chỉnh lần 14)	ngày 6 tháng 5 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 15)	ngày 9 tháng 6 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 16)	ngày 5 tháng 9 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 17)	ngày 10 tháng 11 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 18)	ngày 30 tháng 11 năm 2016

Theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15, Công ty đã được đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons từ tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec).

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	
Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên	
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	
Ông Giuseppe Maniscalco Ferrara	Thành viên	
Ông Bolat Duisenov	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Trần Quyết Thắng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Vũ Duy Lam	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2016
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Tony Xuan Diep	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Hoàng Xuân Chính	Thành viên	từ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2016

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Đức Cảnh	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2016
Bà Nghiêm Bách Hương	Trưởng Ban	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Phúc Long	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Bà Phan Cẩm Ly	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Đức Cảnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2016
Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Bá Dương	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Từ Đại Phúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Huy Vĩnh	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

(trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec))

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của một công ty con ("Nhóm Công ty") và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có được đầy đủ thông tin 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2017



Số tham chiếu: 60813343/18591958

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”), được lập ngày 28 tháng 2 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

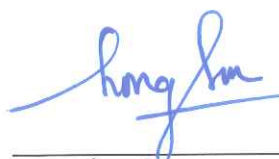
Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 28 tháng 2 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Ngô Hồng Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2211-2013-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

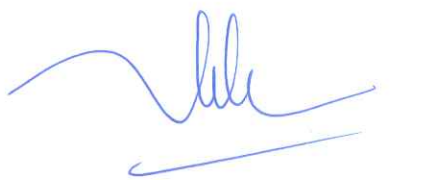
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.533.285.419.563	5.453.376.073.350
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.786.668.720.454	1.211.189.534.695
111	1. Tiền		666.668.720.454	886.189.534.695
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.120.000.000.000	325.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.540.000.000.000	800.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.540.000.000.000	800.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.571.451.389.560	2.119.045.216.822
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.541.762.066.405	2.181.853.078.334
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	142.503.848.208	161.248.901.850
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	150.413.031.772	88.140.442.979
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(263.227.556.825)	(312.197.206.341)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.088.284.733.303	902.334.991.754
141	1. Hàng tồn kho		1.088.284.733.303	902.334.991.754
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		546.880.576.246	420.806.330.079
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.616.093.518	2.547.165.466
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		542.683.814.702	418.244.088.256
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		580.668.026	15.076.357
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.154.853.892.297	1.785.045.555.373
220	I. Tài sản cố định		458.321.312.845	350.681.818.333
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	377.761.474.346	263.069.236.297
222	Nguyên giá		595.078.573.985	458.525.045.492
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(217.317.099.639)	(195.455.809.195)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	80.559.838.499	87.612.582.036
228	Nguyên giá		88.449.404.043	95.042.161.510
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.889.565.544)	(7.429.579.474)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	96.649.151.230	109.461.681.179
231	1. Nguyên giá		118.061.882.070	126.796.439.415
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(21.412.730.840)	(17.334.758.236)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		18.290.622.129	15.205.821.249
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	18.290.622.129	15.205.821.249
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		1.276.508.360.000	1.082.508.360.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	638.348.360.000	638.348.360.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	136.160.000.000	94.160.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	520.000.000.000	368.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		305.084.446.093	227.187.874.612
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	303.034.519.326	225.137.947.845
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.049.926.767	2.049.926.767
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.688.139.311.860	7.238.421.628.723

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.594.666.825.683	3.892.963.353.386
310	I. Nợ ngắn hạn		4.582.622.690.459	3.880.255.107.945
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.957.589.187.576	1.734.245.524.514
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	774.624.985.803	1.063.145.484.969
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	165.866.817.576	90.636.202.723
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	356.731.263.355	812.663.601.190
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	95.301.132.287	24.026.122.901
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	106.436.243.124	92.772.534.270
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	35.570.601.991	17.876.838.411
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		90.502.458.747	44.888.798.967
330	II. Nợ dài hạn		12.044.135.224	12.708.245.441
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	1.794.179.213	2.458.289.430
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	10.249.956.011	10.249.956.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.093.472.486.177	3.345.458.275.337
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	6.093.472.486.177	3.345.458.275.337
411	1. Vốn cổ phần		770.500.000.000	468.575.300.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		770.500.000.000	468.575.300.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.550.175.385	1.385.223.930.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.741.460.000)	(1.741.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.036.598.840.987	717.071.840.987
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.329.564.929.805	776.328.664.350
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		150.498.857.350	181.077.822.614
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.179.066.072.455	595.250.841.736
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.688.139.311.860	7.238.421.628.723



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng





Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 2 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	18.439.122.360.058	11.517.122.750.637
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(16.962.160.475.300)	(10.607.835.829.406)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.476.961.884.758	909.286.921.231
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	153.661.941.438	118.992.686.887
22	5. Chi phí tài chính	26	(121.914.665)	(872.487.126)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(209.575.921.055)	(309.460.654.678)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.420.925.990.476	717.946.466.314
31	8. Thu nhập khác	28	44.126.028.607	33.158.516.453
32	9. Chi phí khác	28	(875.423.169)	-
40	10. Lợi nhuận khác		43.250.605.438	33.158.516.453
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.464.176.595.914	751.104.982.767
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(285.110.523.459)	(155.784.519.419)
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	-	(69.621.612)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.179.066.072.455	595.250.841.736



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.464.176.595.914	751.104.982.767
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	39.484.838.968	36.730.424.652
03	Các khoản dự phòng		(22.528.849.655)	60.650.850.257
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(303.097.406)	(245.410.759)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(154.812.109.099)	(119.644.779.561)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.326.017.378.722	728.596.067.356
09	Tăng các khoản phải thu		(489.486.134.049)	(992.499.009.433)
10	Tăng hàng tồn kho		(185.949.741.549)	(610.470.059.462)
11	Tăng các khoản phải trả		584.971.013.755	2.219.240.609.379
12	Tăng chi phí trả trước		(78.965.499.533)	(148.145.892.247)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(240.289.304.216)	(136.854.282.927)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(3.802.150.841)	(3.229.738.361)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		912.495.562.289	1.056.637.694.305
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(140.183.919.356)	(182.344.779.562)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		4.718.181.819	1.243.269.118
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(1.892.000.000.000)	-
24	Tiền thu tiền gửi kỳ hạn ngân hàng		-	27.300.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(42.000.000.000)	(8.085.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	38.238.062.386
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		114.385.005.897	81.345.486.343
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.955.080.731.640)	(42.302.961.715)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.875.250.945.385	36.855.000.000
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	23.2	(257.186.590.275)	(158.487.607.250)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.618.064.355.110	(121.632.607.250)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		575.479.185.759	892.702.125.340
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.211.189.534.695	318.487.731.533
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(322.178)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.786.668.720.454	1.211.189.534.695



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

<u>Giấy CNĐKKD/Giấy CNĐKDN điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 19 tháng 4 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013
0303443233 (điều chỉnh lần 13)	ngày 24 tháng 8 năm 2015
0303443233 (điều chỉnh lần 14)	ngày 6 tháng 5 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 15)	ngày 9 tháng 6 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 16)	ngày 5 tháng 9 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 17)	ngày 10 tháng 11 năm 2016
0303443233 (điều chỉnh lần 18)	ngày 30 tháng 11 năm 2016

Theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15, Công ty đã được đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons từ tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec).

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

Theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 và 13 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 16 tháng 5 năm 2016 và ngày 24 tháng 5 năm 2016, Unicons đã được chuyển đổi hình thức sở hữu doanh nghiệp từ công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, và được đổi tên thành Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons.

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 và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu tại Unicons.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đề ngày 28 tháng 2 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 2016

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 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 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.

3233
TY
HÂN
DUN
CCC
H-TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 2016

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 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 2016

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

3.19 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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	195.196.758	158.143.553
Tiền gửi ngân hàng	666.473.523.696	886.031.391.142
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.120.000.000.000</u>	<u>325.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.786.668.720.454</u>	<u>1.211.189.534.695</u>

(*) 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 2016

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.440.000.000.000	800.000.000.000
Trái phiếu (ii)	100.000.000.000	-
	<u>2.540.000.000.000</u>	<u>800.000.000.000</u>
Dài hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (iii)	520.000.000.000	368.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.060.000.000.000</u>	<u>1.168.000.000.000</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) Chi tiết khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty như sau:

Tổ chức phát hành	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán ACB	<u>100.000.000.000</u>	Một (1) năm kể từ ngày 18 tháng 2 năm 2016	8,5	Tín chấp

(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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	2.519.594.780.816	2.156.662.675.819
- Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam	352.685.455.817	-
- Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân	333.243.965.539	154.118.809.445
- Các khách hàng khác	1.833.665.359.460	2.002.543.866.374
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	22.167.285.589	25.190.402.515
TỔNG CỘNG	<u>2.541.762.066.405</u>	<u>2.181.853.078.334</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(237.189.594.131)	(286.159.243.647)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.304.572.472.274</u>	<u>1.895.693.834.687</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	286.159.243.647	183.368.070.876
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	209.498.197	112.591.439.318
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(49.179.147.713)	(9.800.266.547)
Số cuối năm	<u>237.189.594.131</u>	<u>286.159.243.647</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần QH Plus	41.049.888.814	-
Công ty Cổ phần BM Windows	31.939.082.148	-
Các nhà cung cấp khác	69.514.877.246	161.248.901.850
TỔNG CỘNG	<u>142.503.848.208</u>	<u>161.248.901.850</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	26.037.962.694	1.284.194.115
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	24.753.768.579
Số cuối năm	<u>26.037.962.694</u>	<u>26.037.962.694</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang	<u>1.088.284.733.303</u>	<u>902.334.991.754</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Căn hộ Cao cấp Masteri Thảo Điền	135.768.249.102	140.818.324.081
Tòa tháp The One - Thành phố Hồ Chí Minh	110.858.299.891	32.079.533.516
Hỗ trợ Dịch vụ Thương mại và Căn hộ T&T Vĩnh Hưng	106.246.561.645	14.883.840.102
Masteri Villas (Vinhomes Thăng Long)	102.553.381.986	-
Khu Cao ốc Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	88.654.992.225	92.695.482.019
Chung cư Vinhomes Metropolis Liễu Giai	68.562.813.866	-
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City Park Hill - Park 9,10	58.490.321.496	19.775.184.965
Dự án Panorama Nha Trang	52.649.011.094	-
Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền - Tháp CT5	44.978.097.053	-
Căn hộ cao cấp The Goldview	41.008.324.454	18.668.702.557
Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở HH01	40.923.831.663	-
Khu căn hộ cao cấp Diamond Island	28.557.792.740	2.897.324.299
Tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở D'Capitale Trần Duy Hưng	20.150.420.854	-
Các công trình khác	188.882.635.234	580.516.600.215
TỔNG CỘNG	<u>1.088.284.733.303</u>	<u>902.334.991.754</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	<u>3.616.093.518</u>	<u>2.547.165.466</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	275.377.017.955	203.355.452.565
Chi phí thuê	27.657.501.371	21.782.495.280
	<u>303.034.519.326</u>	<u>225.137.947.845</u>
TỔNG CỘNG	<u>306.650.612.844</u>	<u>227.685.113.311</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

11. TÀI SẢN CỐ 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	113.504.417.592	305.884.978.928	25.040.523.511	14.095.125.461	458.525.045.492
Mua mới trong năm	9.172.691.032	126.277.295.555	4.839.648.364	3.749.435.979	144.039.070.930
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	12.759.393.424	-	-	12.759.393.424
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(4.979.008.621)	-	-	-	(4.979.008.621)
Thanh lý	-	(13.324.361.839)	(978.997.818)	(962.567.583)	(15.265.927.240)
Số cuối năm	<u>117.698.100.003</u>	<u>431.597.306.068</u>	<u>28.901.174.057</u>	<u>16.881.993.857</u>	<u>595.078.573.985</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	13.414.647.344	117.100.491.433	4.177.761.234	6.857.517.721	141.550.417.732
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(27.998.126.985)	(144.915.424.987)	(13.806.744.692)	(8.735.512.531)	(195.455.809.195)
Khấu hao trong năm	(4.712.034.432)	(23.092.967.638)	(3.252.784.177)	(2.933.290.168)	(33.991.076.415)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	110.644.636	-	-	-	110.644.636
Thanh lý	-	10.077.575.934	978.997.818	962.567.583	12.019.141.335
Số cuối năm	<u>(32.599.516.781)</u>	<u>(157.930.816.691)</u>	<u>(16.080.531.051)</u>	<u>(10.706.235.116)</u>	<u>(217.317.099.639)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>85.506.290.607</u>	<u>160.969.553.941</u>	<u>11.233.778.819</u>	<u>5.359.612.930</u>	<u>263.069.236.297</u>
Số cuối năm	<u>85.098.583.222</u>	<u>273.666.489.377</u>	<u>12.820.643.006</u>	<u>6.175.758.741</u>	<u>377.761.474.346</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	89.261.243.238	5.780.918.272	95.042.161.510
Mua mới trong năm	-	874.447.500	874.447.500
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	622.850.000	622.850.000
Thanh lý	-	(368.054.967)	(368.054.967)
Phân loại sang chi phí trả trước dài hạn	<u>(7.722.000.000)</u>	-	<u>(7.722.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>81.539.243.238</u>	<u>6.910.160.805</u>	<u>88.449.404.043</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	-	2.860.774.489	2.860.774.489
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(3.488.279.662)	(3.941.299.812)	(7.429.579.474)
Hao mòn trong năm	(344.153.616)	(1.182.280.969)	(1.526.434.585)
Thanh lý	-	368.054.967	368.054.967
Phân loại sang chi phí trả trước dài hạn	698.393.548	-	698.393.548
Số cuối năm	<u>(3.134.039.730)</u>	<u>(4.755.525.814)</u>	<u>(7.889.565.544)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>85.772.963.576</u>	<u>1.839.618.460</u>	<u>87.612.582.036</u>
Số cuối năm	<u>78.405.203.508</u>	<u>2.154.634.991</u>	<u>80.559.838.499</u>

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê (<i>Thuyết minh số 13.1</i>)	96.649.151.230	95.748.115.213
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	-	13.713.565.966
TỔNG CỘNG	<u>96.649.151.230</u>	<u>109.461.681.179</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

			VND
	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	94.462.509.540	18.620.363.909	113.082.873.449
Chuyển từ tài sản sẵn có định hữu hình	<u>4.979.008.621</u>	-	<u>4.979.008.621</u>
Số cuối năm	<u>99.441.518.161</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>118.061.882.070</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(15.743.751.579)	(1.591.006.657)	(17.334.758.236)
Khấu hao trong năm	(3.222.513.408)	(744.814.560)	(3.967.327.968)
Chuyển từ tài sản sẵn có định hữu hình	<u>(110.644.636)</u>	-	<u>(110.644.636)</u>
Số cuối năm	<u>(19.076.909.623)</u>	<u>(2.335.821.217)</u>	<u>(21.412.730.840)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>78.718.757.961</u>	<u>17.029.357.252</u>	<u>95.748.115.213</u>
Số cuối năm	<u>80.364.608.538</u>	<u>16.284.542.692</u>	<u>96.649.151.230</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.713.565.966	23.507.517.231
Thanh lý	<u>(13.713.565.966)</u>	<u>(9.793.951.265)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>13.713.565.966</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	638.348.360.000	638.348.360.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	136.160.000.000	94.160.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 15.2)	<u>(18.000.000.000)</u>	<u>(18.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>756.508.360.000</u>	<u>714.508.360.000</u>

15.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100	<u>638.348.360.000</u>	100	<u>638.348.360.000</u>

Unicons 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 và kinh doanh vật liệu xây dựng.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	98.000.000.000	35	56.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	19,20	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	<u>18.000.000.000</u>	36	<u>18.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG		<u>136.160.000.000</u>		<u>94.160.000.000</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		<u>(18.000.000.000)</u>		<u>(18.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN		<u>118.160.000.000</u>		<u>76.160.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

FCC là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014 và Giấy CNĐKKD 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, FCC có vốn điều lệ đăng ký là 369.000.000.000 VND, trong đó Công ty góp 129.150.000.000 VND, tương đương 35% (Thuyết minh số 31.2).

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	1.740.256.260.329	1.107.402.073.154
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>1.217.332.927.247</u>	<u>626.843.451.360</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.957.589.187.576</u>	<u>1.734.245.524.514</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội	162.247.819.016	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	117.958.586.503	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	104.388.827.700	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	92.024.799.038	506.705.846.046
Công ty Cổ phần May Diêm Sài Gòn	86.349.301.230	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh	81.507.394.583	-
Các khách hàng khác	<u>130.148.257.733</u>	<u>556.439.638.923</u>
TỔNG CỘNG	<u>774.624.985.803</u>	<u>1.063.145.484.969</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.793.089.848	285.110.523.459	(240.289.304.216)	90.614.309.091
Thuế thu nhập cá nhân	25.526.866.940	59.874.610.473	(44.858.982.260)	40.542.495.153
Thuế giá trị gia tăng	19.316.245.935	163.163.912.585	(147.770.145.188)	34.710.013.332
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	90.636.202.723	508.152.046.517	(432.921.431.664)	165.866.817.576
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	(15.076.357)	17.322.540.472	(17.888.132.141)	(580.668.026)

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	356.731.263.355	812.300.035.787
Khác	-	363.565.403
TỔNG CỘNG	356.731.263.355	812.663.601.190

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	95.285.980.772	23.496.188.501
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	15.151.515	529.934.400
TỔNG CỘNG	95.301.132.287	24.026.122.901

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả các đội xây dựng	96.041.542.099	91.048.624.397
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	8.520.000.000	931.600.000
Cổ tức phải trả	419.737.325	256.520.600
Phải trả khác	1.454.963.700	535.789.273
	<u>106.436.243.124</u>	<u>92.772.534.270</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	1.794.179.213	2.458.289.430
TỔNG CỘNG	<u>108.230.422.337</u>	<u>95.230.823.700</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>35.570.601.991</u>	<u>17.876.838.411</u>
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>10.249.956.011</u>	<u>10.249.956.011</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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
Năm trước						
Số đầu năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	651.601.181.948	473.582.866.413	2.414.582.588.361
Tăng vốn trong năm	46.575.300.000	516.083.930.000	-	-	-	562.659.230.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	595.250.841.736	595.250.841.736
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	65.470.659.039	(65.470.659.039)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(16.367.664.760)	(16.367.664.760)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(210.666.720.000)	(210.666.720.000)
Số cuối năm	<u>468.575.300.000</u>	<u>1.385.223.930.000</u>	<u>(1.741.460.000)</u>	<u>717.071.840.987</u>	<u>776.328.664.350</u>	<u>3.345.458.275.337</u>
Năm nay						
Số đầu năm	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 trong năm (*)	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)
Số cuối năm	<u>770.500.000.000</u>	<u>2.958.550.175.385</u>	<u>(1.741.460.000)</u>	<u>1.036.598.840.987</u>	<u>1.329.564.929.805</u>	<u>6.093.472.486.177</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành 30.192.470 cổ phiếu phổ thông mới, chi tiết như sau:

- 2.339.540 cổ phiếu mới cho cán bộ công nhân viên Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016 để tăng vốn cổ phần và việc tăng vốn đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16 vào ngày 5 tháng 9 năm 2016;
- 16.376.179 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ là 3:1, tương ứng với 3 cổ phiếu hiện hữu sẽ nhận được 1 cổ phiếu phổ thông mới theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016 để tăng vốn cổ phần và việc tăng vốn đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 vào ngày 10 tháng 11 năm 2016; và
- 11.476.751 cổ phiếu mới cho các nhà đầu tư chiến lược theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2016 để tăng vốn cổ phần và việc tăng vốn đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 18 vào ngày 30 tháng 11 năm 2016.

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	468.575.300.000	422.000.000.000
Tăng trong năm	301.924.700.000	46.575.300.000
Số cuối năm	770.500.000.000	468.575.300.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	257.349.807.000	210.666.720.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(257.186.590.275)	(158.487.607.250)
Cổ tức đã trả bằng cách trừ công nợ	-	(73.010.000.000)

23.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	77.050.000	46.857.530
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	77.050.000	46.857.530
Cổ phiếu phổ thông	77.050.000	46.857.530
Số lượng cổ phiếu quỹ	(66.656)	(66.656)
Cổ phiếu phổ thông	(66.656)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.983.344	46.790.874
Cổ phiếu phổ thông	76.983.344	46.790.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

24. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	18.325.370.427.431	11.473.661.853.642
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	85.329.684.427	28.378.532.934
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	28.422.248.200	15.082.364.061
TỔNG CỘNG	18.439.122.360.058	11.517.122.750.637
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	18.270.612.363.493	11.482.008.103.476
Doanh thu đối với bên liên quan	168.509.996.565	35.114.647.161

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	966.112.471.259	545.692.505.539
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	17.359.257.956.172	10.927.969.348.103
TỔNG CỘNG	18.325.370.427.431	11.473.661.853.642

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	133.959.911.184	84.339.214.483
Lãi trả chậm	13.332.802.001	25.178.394.514
Cổ tức được chia	6.048.000.000	9.223.200.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	321.228.253	251.877.890
TỔNG CỘNG	153.661.941.438	118.992.686.887

24.3 Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	18.849.185.473	18.776.033.932
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư chờ tăng giá	66.480.498.954	9.602.499.002
TỔNG CỘNG	85.329.684.427	28.378.532.934

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	16.877.163.779.412	10.580.138.254.062
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	65.977.142.971	18.992.452.780
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	19.019.552.917	8.705.122.564
TỔNG CỘNG	<u>16.962.160.475.300</u>	<u>10.607.835.829.406</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ chênh lệch tỷ giá	<u>121.914.665</u>	<u>872.487.126</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	171.688.140.710	120.984.031.887
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.963.025.086	14.814.205.078
- Chi phí khấu hao và hao mòn	12.869.199.980	12.701.668.051
- Chi phí dự phòng	209.498.197	137.345.207.897
- Chi phí khác	46.025.204.795	33.415.808.312
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm		
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	<u>(49.179.147.713)</u>	<u>(9.800.266.547)</u>
TỔNG CỘNG	<u>209.575.921.055</u>	<u>309.460.654.678</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	44.126.028.607	33.158.516.453
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	20.098.320.752	6.618.592.622
Doanh thu tiện ích	16.183.501.598	7.865.210.772
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	3.343.263.500	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.862.010.760	17.421.201.511
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.471.395.914	903.970.564
Khác	167.536.083	349.540.984
Chi phí khác	(875.423.169)	-
Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý	<u>(875.423.169)</u>	<u>-</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>43.250.605.438</u>	<u>33.158.516.453</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 22%).

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	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	284.155.598.675	155.772.507.419
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	954.924.784	12.012.000
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	69.621.612
TỔNG CỘNG	<u>285.110.523.459</u>	<u>155.854.141.031</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.464.176.595.914</u>	<u>751.104.982.767</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	292.835.319.183	165.243.096.209
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	(7.470.120.508)	(7.371.863.178)
Cổ tức được chia	(1.209.600.000)	(2.029.104.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	954.924.784	12.012.000
Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành	<u>285.110.523.459</u>	<u>155.854.141.031</u>

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 2016

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

29.3 Thuế 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 và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.049.991.203	2.049.991.203	-	(204.999.120)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(64.436)	(64.436)	-	171.648.255
Lợi nhuận từ doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	(36.270.747)
	<u>2.049.926.767</u>	<u>2.049.926.767</u>		
Chi phí thuế hoãn lại			-	<u>(69.621.612)</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	2.948.842.998.874	1.648.014.193.582
		Mua vật liệu xây dựng	69.414.854.129	256.974.886.098
		Cho thuê thiết bị	7.235.478.222	4.557.448.419
		Cho thuê văn phòng	4.403.283.047	4.240.941.803
		Phí tiện ích	809.458.732	1.010.633.400
		Cổ tức	-	9.223.200.000
		Chi phí thuê thiết bị	-	667.766.448
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	2.515.804.510.845	1.241.464.999.675
		Mua vật liệu xây dựng	417.100.898.806	343.027.443.699
		Cổ tức	6.048.000.000	-
		Cho thuê thiết bị	6.044.444.600	2.904.727.887
		Cho thuê văn phòng	3.623.393.147	849.907.092
		Thanh lý công cụ dụng cụ	3.343.263.500	-
		Phí tiện ích	814.091.892	830.026.376
		Chi phí thuê mặt bằng	544.470.264	-
		Chi phí thuê thiết bị	8.058.650	594.343.092
Dịch vụ xây dựng	-	3.064.649.440		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	147.203.397.549	19.496.972.520
		Góp vốn	42.000.000.000	8.085.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<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	21.446.669.772
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	8.555.502.465	1.443.567.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, cho thuê thiết bị	4.443.259.048	2.300.165.287
			<u>22.167.285.589</u>	<u>25.190.402.515</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	614.102.180.872	227.943.296.996
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	603.230.746.375	398.900.154.364
			<u>1.217.332.927.247</u>	<u>626.843.451.360</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	<u>21.013.684.361</u>	<u>14.698.179.498</u>

31. CÁC CAM KẾT

31.1 Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	62.845.705	62.845.705
Từ 1 đến 5 năm	251.382.819	251.382.819
Trên 5 năm	<u>2.414.322.489</u>	<u>2.477.168.194</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.728.551.013</u>	<u>2.791.396.718</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	7.195.053.110	11.132.374.076
Từ 1 đến 5 năm	<u>5.067.993.112</u>	<u>6.795.824.693</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.263.046.222</u>	<u>17.928.198.769</u>

31.2 Cam kết góp vốn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

32. 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 của Công ty.



Hà Thị Thúy Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2017

