



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

Quý 4 / 2017

Tháng 01/2018



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 33

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.464.271.122.407	9.943.464.944.899
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.311.114.590.570	1.996.627.577.169
111	1. Tiền		285.114.590.570	716.627.577.169
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.026.000.000.000	1.280.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.478.527.000.000	2.675.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.478.527.000.000	2.675.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.480.158.420.709	3.483.690.579.494
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	6.203.035.192.969	3.345.759.405.855
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	169.888.237.132	175.416.870.761
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	317.096.888.688	225.997.460.583
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(209.861.898.080)	(263.483.157.705)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.873.811.750.026	1.240.877.076.159
141	1. Hàng tồn kho		1.873.811.750.026	1.240.877.076.159
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		320.659.361.102	547.269.712.077
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	14.790.917.639	4.005.229.349
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		305.646.255.012	542.683.814.702
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	222.188.451	580.668.026
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.549.553.566.742	1.797.406.246.208
210	I. Khoản phải thu dài hạn		-	253.976.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	253.976.000
220	II. Tài sản cố định		767.485.125.209	585.367.558.531
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	673.342.463.523	492.919.469.629
222	Nguyên giá		998.693.962.900	761.234.552.099
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(325.351.499.377)	(268.315.082.470)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	94.142.661.686	92.448.088.902
228	Nguyên giá		106.346.738.578	102.365.530.801
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.204.076.892)	(9.917.441.899)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	50.050.508.279	78.054.175.594
231	1. Nguyên giá		63.045.669.421	95.184.189.935
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.995.161.142)	(17.130.014.341)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		72.100.000	18.354.164.656
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	72.100.000	18.354.164.656
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		377.204.788.931	714.783.616.306
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	227.204.788.931	194.783.616.306
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	150.000.000.000	520.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		354.741.044.323	400.592.755.121
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	351.096.796.747	396.065.656.914
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	3.644.247.576	4.527.098.207
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.013.824.689.149	11.740.871.191.107

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.707.136.840.530	5.507.243.351.828
310	I. Nợ ngắn hạn		8.696.224.531.693	5.495.199.216.604
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	4.630.806.248.430	3.228.154.146.494
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.544.592.214.718	795.653.018.908
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	354.008.253.214	244.479.991.421
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.639.354.520.674	822.046.183.940
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	95.301.132.287
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	281.435.190.582	147.219.837.037
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	76.554.779.913	60.163.598.312
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		169.473.324.162	102.181.308.205
330	II. Nợ dài hạn		10.912.308.837	12.044.135.224
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	662.352.826	1.794.179.213
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	10.249.956.011	10.249.956.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.306.687.848.619	6.233.627.839.279
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	7.306.687.848.619	6.233.627.839.279
411	1. Vốn cổ phần		770.500.000.000	770.500.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		770.500.000.000	770.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.550.175.385	2.958.550.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(22.832.460.000)	(1.741.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.858.988.669.927	1.070.951.960.122
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.741.481.463.307	1.435.367.163.772
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		88.802.233.967	13.223.245.232
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.652.679.229.340	1.422.143.918.540
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.013.824.689.149	11.740.871.191.107

Hà Thị Thuý Hằng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



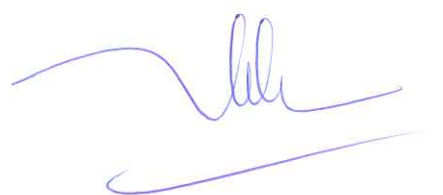
Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	8.968.175.174.014	7.321.030.114.937	27.153.453.093.560	20.782.721.033.541
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(8.398.959.699.163)	(6.712.127.107.177)	(25.137.240.993.127)	(18.983.319.033.277)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		569.215.474.851	608.903.007.760	2.016.212.100.433	1.799.402.000.264
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	88.255.921.871	59.506.905.818	325.276.488.942	170.167.561.778
22	5. Chi phí tài chính	25	(14.037.144)	(205.718.894)	(45.704.258)	(281.190.168)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	15	19.680.746.625	8.882.402.809	31.676.978.729	32.592.114.614
25	7. Chi phí bán hàng		-	-	-	(1.887.854.700)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(123.048.343.516)	(121.366.238.956)	(394.573.473.301)	(297.253.276.693)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		554.089.762.687	555.720.358.537	1.978.546.390.545	1.702.739.355.095
31	10. Thu nhập khác	27	18.011.404.290	19.197.120.544	85.996.368.686	62.697.300.620
32	11. Chi phí khác	27	(826.398.911)	(185.082.616)	(3.800.220.218)	(2.514.752.597)
40	12. Lợi nhuận khác	27	17.185.005.379	19.012.037.928	82.196.148.468	60.182.548.023
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		571.274.768.066	574.732.396.465	2.060.742.539.013	1.762.921.903.118
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(110.387.441.853)	(115.856.800.128)	(407.180.459.042)	(341.764.814.329)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.239.835.208	1.827.983.625	(882.850.631)	986.829.751
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		462.127.161.421	460.703.579.962	1.652.679.229.340	1.422.143.918.540
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		462.127.161.421	460.703.579.962	1.652.679.229.340	1.422.143.918.540
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	5.733	6.418	20.436	20.669



Hà Thị Thuý Hằng
Người lập

Ngày 18 tháng 01 năm 2018



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.060.742.539.013	1.762.921.903.118
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	79.233.734.544	53.782.443.059
03	Các khoản dự phòng		(4.994.293.145)	(36.138.040.739)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(19.187.729)	(344.190.103)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(364.838.654.933)	(205.141.007.759)
06	Chi phí lãi vay		-	153.055.556
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.770.124.137.750	1.575.234.163.132
09	Tăng các khoản phải thu		(2.581.286.016.910)	(914.835.439.171)
10	Tăng hàng tồn kho		(632.934.673.867)	(189.599.751.932)
11	Tăng các khoản phải trả		3.087.822.206.651	823.723.127.088
12	Tăng chi phí trả trước		34.183.171.877	(100.137.187.236)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(153.055.556)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(416.776.391.764)	(289.098.318.843)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(109.083.623.001)	(4.071.927.469)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.152.048.810.736	901.061.610.013
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(214.558.893.875)	(189.440.496.481)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		8.600.070.476	6.459.592.060
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		-	(1.898.900.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn ngân hàng		566.473.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(42.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		205.749.684.464	139.754.616.316
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		566.263.861.065	(1.984.126.288.105)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.875.250.945.385
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	22.1	(21.091.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		-	50.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(50.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.1	(382.734.658.400)	(257.186.590.275)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		(403.825.658.400)	1.618.064.355.110

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.314.487.013.401	534.999.677.018
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	1.996.627.577.169	1.461.621.853.393
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	6.046.758
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.311.114.590.570	1.996.627.577.169



Hà Thị Thuý Hằng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2018



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“Giấy CNĐKKD”) số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy CNĐKKD số 0303443233 vào ngày 7 tháng 9 năm 2009 và các Giấy CNĐKKD và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) điều chỉnh sau đó.

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

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

Hoạt động chính trong 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.540 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.043 người).

Cơ cấu tổ chức

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

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 và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

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

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

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

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 (*Thuyết minh số 32*).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu các công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 42 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm
Tài sản khác	5 - 6 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

36
CỔ
CỔ
:A
01
AN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

344
NG
PI
D
EC
1-1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

12/01/2018 10:00 AM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 HỢP NHẤT

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế hoãn lại

Thuế hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Tiền mặt	221.120.198	419.131.108
Tiền gửi ngân hàng	284.893.470.372	716.208.446.061
Các khoản tương đương tiền (*)	3.026.000.000.000	1.280.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.311.114.590.570</u>	<u>1.996.627.577.169</u>

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.478.527.000.000	2.575.000.000.000
Trái phiếu	-	100.000.000.000
	<u>2.478.527.000.000</u>	<u>2.675.000.000.000</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>2.628.527.000.000</u>	<u>3.195.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Phải thu từ các bên khác		
- Công ty CP May Diêm Sài Gòn	543.025.700.401	-
- Các khách hàng khác	5.652.043.871.238	3.332.147.622.731
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	7.965.621.330	13.611.783.124
TỔNG CỘNG	6.203.035.192.969	3.345.759.405.855
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(183.823.935.386)	(237.445.195.011)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.019.211.257.583	3.108.314.210.844

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	19.713.366.300	-
Các nhà cung cấp khác	150.174.870.832	175.416.870.761
TỔNG CỘNG	169.888.237.132	175.416.870.761

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Tiền lãi phải thu	224.173.261.928	104.762.712.513
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	74.709.869.456	97.495.040.302
Ký quỹ ngắn hạn	4.004.496.878	2.365.763.612
Khác	14.209.260.426	21.373.944.156
TỔNG CỘNG	317.096.888.688	225.997.460.583
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	291.058.925.994	199.959.497.889

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Chi phí các công trình dở dang (*)	1.873.811.750.026	1.240.877.076.159
TỔNG CỘNG	<u>1.873.811.750.026</u>	<u>1.240.877.076.159</u>

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

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Khu Cao ốc Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	183.931.480.296	88.547.863.476
Khu căn hộ cao cấp Diamond Island	163.916.873.557	28.542.004.559
Khu chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại The Everich 8	141.559.480.356	15.712.732.998
Dự án Vinhomes Metropolis Liễu Giai	134.729.306.511	68.561.509.754
Dự án D'Capitale	107.439.458.710	19.931.804.087
Dự án Casino Hội An	88.942.282.625	-
Dự án Panorama Nha Trang	85.855.561.103	52.535.522.690
Dự án cải tạo trụ sở làm việc của Chính phủ và văn phòng Chính Phủ	74.916.665.736	-
Dự án Vinhomes Green Bay	72.211.080.589	-
Căn hộ cao cấp The Goldview	69.364.944.613	40.379.352.543
Dự án Vinhomes Skylake	59.908.134.450	-
Tòa tháp The One – TP. Hồ Chí Minh	53.433.465.527	107.520.142.497
Khách Sạn Hilton Sài Gòn	52.543.462.757	-
Các công trình khác	585.059.553.196	819.146.143.555
TỔNG CỘNG	<u>1.873.811.750.026</u>	<u>1.240.877.076.159</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Ngắn hạn		
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	9.500.282.392	3.616.093.518
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	5.290.635.247	389.135.831
	<u>14.790.917.639</u>	<u>4.005.229.349</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	320.915.621.695	364.973.778.452
Chi phí khác	30.181.175.052	31.091.878.462
	<u>351.096.796.747</u>	<u>396.065.656.914</u>
TỔNG CỘNG	<u>365.887.714.386</u>	<u>400.070.886.263</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	172.734.759.872	525.309.493.077	39.410.984.779	20.729.598.080	3.049.716.291	761.234.552.099
Mua mới trong năm	28.328.397.798	167.526.378.624	6.751.660.761	6.180.756.876	-	208.787.194.059
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.485.430.286	16.936.623.832	-	-	-	26.422.054.118
Chuyển sang từ bất động sản đầu tư	32.138.520.514	-	-	-	-	32.138.520.514
Thanh lý	-	(23.066.187.140)	(6.618.505.000)	(203.665.750)	-	(29.888.357.890)
Số cuối năm	<u>242.687.108.470</u>	<u>686.706.308.393</u>	<u>39.544.140.540</u>	<u>26.706.689.206</u>	<u>3.049.716.291</u>	<u>998.693.962.900</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>24.605.514.695</i>	<i>110.673.100.194</i>	<i>6.075.789.684</i>	<i>10.924.192.208</i>	<i>3.018.852.655</i>	<i>155.297.449.436</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(45.263.436.982)	(183.685.092.413)	(22.617.271.621)	(13.719.476.796)	(3.029.804.658)	(268.315.082.470)
Khấu hao trong năm	(9.659.380.334)	(56.148.451.802)	(4.711.492.830)	(4.150.523.005)	(7.715.904)	(74.677.563.875)
Chuyển sang từ bất động sản đầu tư	(6.404.388.875)	-	-	-	-	(6.404.388.875)
Thanh lý	-	19.351.950.555	4.489.919.538	203.665.750	-	24.045.535.843
Số cuối năm	<u>(61.327.206.191)</u>	<u>(220.481.593.660)</u>	<u>(22.838.844.913)</u>	<u>(17.666.334.051)</u>	<u>(3.037.520.562)</u>	<u>(325.351.499.377)</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>127.471.322.890</u>	<u>341.624.400.664</u>	<u>16.793.713.158</u>	<u>7.010.121.284</u>	<u>19.911.633</u>	<u>492.919.469.629</u>
Số cuối năm	<u>181.359.902.279</u>	<u>466.224.714.733</u>	<u>16.705.295.627</u>	<u>9.040.355.155</u>	<u>12.195.729</u>	<u>673.342.463.523</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Mua sắm tài sản cố định	-	9.068.697.245
Khác	72.100.000	9.285.467.411
TỔNG CỘNG	72.100.000	18.354.164.656

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Đầu tư vào công ty liên kết	227.204.788.931	194.783.616.306

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	18,58	142.451.914.317	19,2	96.563.534.057
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	84.600.817.819	35	98.051.443.745
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	152.056.795	36	168.638.504
Công ty TNHH Nguyễn Kim- Công Trường Quốc Tế ("Nguyễn Kim- CTQT")	50	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	31	-	-	-
TỔNG CỘNG		227.204.788.931		194.783.616.306

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Nguyễn Kim- CTQT là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 0313551767 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 11 năm 2015 và Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của Nguyễn Kim- CTQT theo giấy phép là kinh doanh bất động sản. Theo Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 2 ngày 23 tháng 11 năm 2017, Nguyễn Kim- CTQT có vốn điều lệ đăng ký là 100.000.000.000 VND, trong đó Nhóm Công ty phải góp 50.000.000.000 VND, tương đương 50% (Thuyết minh số 32).

Hiteccons là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 0108007089 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 10 năm 2017. Hoạt động chính của Hiteccons theo giấy phép là kinh doanh bất động sản. Theo Giấy CNĐKDN, Hiteccons có vốn điều lệ đăng ký là 300.000.000.000 VND, trong đó Nhóm Công ty phải góp 93.000.000.000 VND, tương đương 31% (Thuyết minh số 32).

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Phải trả cho các bên khác	3.474.103.621.605	2.564.002.861.778
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 29)	1.156.702.626.825	664.151.284.716
TỔNG CỘNG	<u>4.630.806.248.430</u>	<u>3.228.154.146.494</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	419.123.879.755	-
Công ty CP Đầu Tư Thảo Điền	250.496.531.749	-
Các khách hàng khác	874.971.803.214	795.653.018.908
TỔNG CỘNG	<u>1.544.592.214.718</u>	<u>795.653.018.908</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	1/1/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.910.341.214	407.180.459.042	(416.776.391.764)	105.314.408.492
Thuế giá trị gia tăng	82.080.267.940	401.865.673.313	(332.607.649.591)	151.338.291.662
Thuế thu nhập cá nhân	47.489.382.267	154.529.461.638	(104.663.290.845)	97.355.553.060
Khác	-	10.500.000	(10.500.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>244.479.991.421</u>	<u>963.586.093.993</u>	<u>(854.057.832.200)</u>	<u>354.008.253.214</u>
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	(580.668.026)	6.634.672.497	(6.276.192.922)	(222.188.451)

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.639.354.520.674	822.046.183.940
TỔNG CỘNG	<u>1.639.354.520.674</u>	<u>822.046.183.940</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Ngắn hạn		
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	225.418.291.730	136.784.948.612
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	5.037.000.000	8.520.000.000
Cổ tức phải trả	359.298.925	419.737.325
Phải trả khác	50.620.599.927	1.495.151.100
	<u>281.435.190.582</u>	<u>147.219.837.037</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	662.352.826	1.794.179.213
TỔNG CỘNG	<u>282.097.543.408</u>	<u>149.014.016.250</u>

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	31/12/2017	1/1/2017
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	76.554.779.913	60.163.598.312
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	10.249.956.011	10.249.956.011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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 2016						
Số đầu năm	468.575.300.000	1.385.223.930.000	(1.741.460.000)	751.424.960.122	639.053.052.232	3.242.535.782.354
Tăng vốn trong năm	301.924.700.000	1.573.326.245.385	-	-	-	1.875.250.945.385
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.422.143.918.540	1.422.143.918.540
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	319.527.000.000	(319.527.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(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>1.070.951.960.122</u>	<u>1.435.367.163.772</u>	<u>6.233.627.839.279</u>
Năm 2017						
Số đầu năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.070.951.960.122	1.435.367.163.772	6.233.627.839.279
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.652.679.229.340	1.652.679.229.340
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	788.036.709.805	(788.036.709.805)	-
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-	(21.091.000.000)	-	-	(21.091.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(175.854.000.000)	(175.854.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(382.674.220.000)	(382.674.220.000)
Số cuối năm	<u>770.500.000.000</u>	<u>2.958.550.175.385</u>	<u>(22.832.460.000)</u>	<u>1.858.988.669.927</u>	<u>1.741.481.463.307</u>	<u>7.306.687.848.619</u>

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm 2017	Năm 2016
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	770.500.000.000	468.575.300.000
Tăng trong năm	-	301.924.700.000
Số cuối năm	<u>770.500.000.000</u>	<u>770.500.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	382.674.220.000	257.349.807.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(382.734.658.400)	(257.186.590.275)

22.3 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số lượng cổ phần	
	31/12/2017	1/1/2017
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	77.050.000	77.050.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	77.050.000	77.050.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	77.050.000	77.050.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(515.156)	(66.656)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(515.156)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.534.844	76.983.344
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	76.534.844	76.983.344

23. DOANH THU

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

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu hợp đồng xây dựng	8.962.472.317.739	7.293.406.623.030	27.094.644.045.004	20.549.705.176.425
Doanh thu bán vật liệu xây dựng		-	33.173.068.000	130.902.685.758
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	2.727.386.896	7.950.096.565	14.566.010.277	21.186.769.978
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	2.975.469.379	19.673.395.342	10.207.243.006	80.926.401.380
Doanh thu khác	-	-	862.727.273	-
TỔNG CỘNG	<u>8.968.175.174.014</u>	<u>7.321.030.114.937</u>	<u>27.153.453.093.560</u>	<u>20.782.721.033.541</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi ngân hàng	87.652.210.534	57.765.455.960	324.631.663.777	156.383.677.158
Lãi chậm trả	528.570.102	1.748.665.814	528.570.102	13.332.802.001
Lãi chênh lệch tỷ giá	75.141.235	(7.215.956)	116.255.063	451.082.619
TỔNG CỘNG	88.255.921.871	59.506.905.818	325.276.488.942	170.167.561.778

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn hoạt động xây dựng	8.395.216.240.269	6.692.243.403.781	25.089.479.024.692	18.781.543.879.308
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	-	10.581.569	33.151.443.979	127.466.520.639
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	1.772.494.883	15.095.540.859	5.719.821.114	62.572.524.519
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	1.970.964.011	4.777.580.968	8.113.932.342	11.736.108.811
Giá vốn khác	-	-	776.771.000	-
TỔNG CỘNG	8.398.959.699.163	6.712.127.107.177	25.137.240.993.127	18.983.319.033.277

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Lỗ chênh lệch tỷ giá	14.037.144	205.718.894	45.704.258	281.190.168
TỔNG CỘNG	14.037.144	205.718.894	45.704.258	281.190.168

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

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	VND Năm 2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm				
- Chi phí nhân viên	101.410.933.001	70.770.866.977	316.965.709.330	222.266.653.769
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	9.522.200.760	21.830.864.146	34.996.944.009	43.537.382.224
- Chi phí khấu hao và khấu trừ	5.544.149.462	3.896.881.281	19.872.077.745	15.200.865.910
- Chi phí dự phòng	24.000.000	15.203.090	338.247.295	224.701.287
- Chi phí khác	20.561.987.519	24.852.423.462	76.080.400.962	65.202.821.216
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm				
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(14.014.927.226)	-	(53.679.906.040)	(49.179.147.713)
TỔNG CỘNG	123.048.343.516	121.366.238.956	394.573.473.301	297.253.276.693

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	VND Năm 2016
Thu nhập khác	18.011.404.290	19.197.120.544	85.996.368.686	62.697.300.620
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.909.964.999	2.082.038.113	24.991.471.801	20.215.376.440
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.971.356.273	9.657.373.188	29.416.319.891	20.938.583.894
Doanh thu tiện ích	7.013.546.347	6.673.612.901	23.383.482.820	15.374.042.866
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	2.036.899.671	727.618.602	7.257.248.429	1.530.004.919
Khác	79.637.000	56.477.740	947.845.745	4.639.292.501
Chi phí khác	(826.398.911)	(185.082.616)	(3.800.220.218)	(2.514.752.597)
Khác	(826.398.911)	(185.082.616)	(3.800.220.218)	(2.514.752.597)
LỢI NHUẬN KHÁC	17.185.005.379	19.012.037.928	82.196.148.468	60.182.548.023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.387.441.853	115.856.800.128	407.180.459.042	341.764.814.329
Chi phí thuế TNDN năm nay	110.242.014.991	114.485.713.720	404.566.734.020	340.259.649.269
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	145.426.862	1.371.086.408	2.613.725.022	1.505.165.060
Thu nhập thuế hoãn lại	(1.239.835.208)	(1.827.983.625)	882.850.631	(986.829.751)
TỔNG CỘNG	<u>109.147.606.645</u>	<u>114.028.816.503</u>	<u>408.063.309.673</u>	<u>340.777.984.578</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			
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>571.274.768.066</u>	<u>574.732.396.465</u>	<u>2.060.742.539.013</u>	<u>1.762.921.903.118</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	114.254.953.614	114.946.479.293	412.148.507.804	352.584.380.624
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>				
Chi phí không được khấu trừ thuế	(1.316.624.506)	(512.268.636)	(363.527.407)	(6.793.138.183)
Lãi từ công ty liên kết	(3.936.149.325)	(1.776.480.562)	(6.335.395.746)	(6.518.422.923)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	145.426.862	1.371.086.408	2.613.725.022	1.505.165.060
Chi phí thuế TNDN	<u>109.147.606.645</u>	<u>114.028.816.503</u>	<u>408.063.309.673</u>	<u>340.777.984.578</u>

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>31/12/2017</i>	<i>1/1/2017</i>	<i>Năm 2017</i>	<i>Năm 2016</i>
Tài sản thuế hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.670.897.169	2.553.747.800	(882.850.631)	1.130.635.425
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.049.991.203	2.049.991.203	-	(143.810.000)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(64.436)	(64.436)	-	4.326
Dự phòng giảm giá đầu tư	(76.576.360)	(76.576.360)	-	-
	<u>3.644.247.576</u>	<u>4.527.098.207</u>		
Thu nhập thuế hoãn lại			<u>(882.850.631)</u>	<u>986.829.751</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm 2017</i>	<i>Năm 2016</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	2.968.105.512.703	2.515.804.510.845
		Mua vật liệu xây dựng	573.804.867.032	642.150.732.847
		Bán vật liệu xây dựng	33.173.068.000	37.017.908.182
		Cho thuê thiết bị	7.725.630.959	6.044.444.600
		Thanh lý tài sản	4.500.000.000	5.075.582.832
		Cho thuê văn phòng	4.336.166.122	3.623.393.147
		Phí tiện ích	678.970.948	814.091.892
		Chi phí thuê mặt bằng	351.974.000	544.470.264
		Chi phí thuê thiết bị	264.402.610	55.869.550
	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	147.203.397.549
		Góp vốn	-	42.000.000.000

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>31/12/2017</i>	<i>1/1/2017</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			7.965.621.330	13.611.783.124
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	-	9.168.524.076
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	7.965.621.330	4.443.259.048
<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 và mua vật liệu xây dựng	1.156.702.626.825	664.151.284.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND	
	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	1.652.679.229.340	1.422.143.918.540
<i>Trừ:</i> Quỹ khen thưởng phúc lợi	(82.633.961.467)	(71.107.195.927)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.570.045.267.873	1.351.036.722.613
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>)	76.826.726	65.364.583
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	20.436	20.669

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận mua bán nguyên vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	VND					
	Dịch vụ xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.268.120.143.586	14.592.970.382	40.446.776.600	862.727.273	(2.170.569.524.281)	27.153.453.093.560
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	2.005.925.054.271	6.415.524.223	-	85.956.273	3.785.565.666	2.016.212.100.433
Chi phí không phân bổ						44.530.438.580
Lợi nhuận thuần trước thuế						2.060.742.539.013
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(408.063.309.673)
Lợi nhuận thuần sau thuế						1.652.679.229.340
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	9.617.150.744.438	67.483.274.972	-	-	(385.328.734.704)	9.299.305.284.706
Tài sản không phân bổ						6.714.519.404.443
Tổng tài sản						16.013.824.689.149
Công nợ bộ phận	8.539.562.087.535	248.976.000	8.001.079.460	-	(385.328.734.704)	8.162.483.408.291
Công nợ không phân bổ						544.653.432.239
Tổng công nợ						8.707.136.840.530

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

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

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

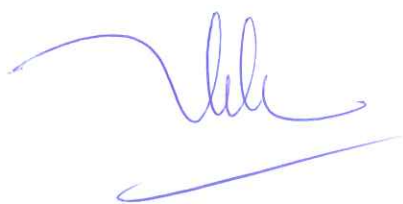
32. CAM KẾT GÓP VỐN

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

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp	VND
		Số tiền	%		Số tiền
					Số tiền
Công ty TNHH Covestcons	1.872.000.000.000	1.872.000.000.000	100	26.000.000.000	1.846.000.000.000
Công ty TNHH Nguyễn Kim- Công Trường Quốc Tế	100.000.000.000	50.000.000.000	50	-	50.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Hiteccons	300.000.000.000	93.000.000.000	31	-	93.000.000.000

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

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



Hà Thị Thuý Hằng
Người lập

Ngày 18 tháng 01 năm 2018



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

C.P. HN