

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
COTECCONS

Digitally
signed by
CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
COTECCONS

DN:
cn=CÔNG
TY CỔ
PHẦN XÂY
DỰNG
COTECCONS
c=VN l=0
o=MST:0303
443233

Reason: I am
the author of
this

document

Location:

Date:

2018-03-29
15:38+07:00

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán 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 - 38

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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 2017, 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 có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. 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 các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đề ngày 26 tháng 3 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60813343/19356898

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 26 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 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.

CHỖ
RÁI
ER
VN
3034
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CỘNG SẢN
VIỆT NAM

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 2017, 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 các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 26 tháng 3 năm 2018 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 CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2014-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

1329
G T
HAI
DUN
CCC
TP. H

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.642.575.601.764	8.533.285.419.563
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.130.282.200.445	1.786.668.720.454
111	1. Tiền		264.282.200.445	666.668.720.454
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.866.000.000.000	1.120.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.903.930.000.000	2.540.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.903.930.000.000	2.540.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.617.393.381.687	2.571.451.389.560
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	4.475.143.770.800	2.541.762.066.405
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	88.021.890.579	142.503.848.208
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	264.089.618.388	150.413.031.772
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(209.861.898.080)	(263.227.556.825)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.676.372.158.168	1.088.284.733.303
141	1. Hàng tồn kho		1.676.372.158.168	1.088.284.733.303
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		314.597.861.464	546.880.576.246
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.740.001.546	3.616.093.518
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		305.635.671.467	542.683.814.702
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	222.188.451	580.668.026
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.895.064.748.566	2.154.853.892.297
220	I. Tài sản cố định		624.101.520.780	458.321.312.845
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	542.608.274.046	377.761.474.346
222	Nguyên giá		804.227.268.915	595.078.573.985
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(261.618.994.869)	(217.317.099.639)
227	2. Tài sản vô hình	12	81.493.246.734	80.559.838.499
228	Nguyên giá		91.093.751.820	88.449.404.043
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.600.505.086)	(7.889.565.544)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	66.286.542.365	96.649.151.230
231	1. Nguyên giá		84.223.105.188	118.061.882.070
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.936.562.823)	(21.412.730.840)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		-	18.290.622.129
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	18.290.622.129
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		932.508.360.000	1.276.508.360.000
251	1. Đầu tư vào các công ty con	14.1	664.348.360.000	638.348.360.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	136.160.000.000	136.160.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	150.000.000.000	520.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		272.168.325.421	305.084.446.093
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	270.118.398.654	303.034.519.326
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	2.049.926.767	2.049.926.767
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.537.640.350.330	10.688.139.311.860

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.750.661.650.903	4.594.666.825.683
310	I. Nợ ngắn hạn		6.739.749.342.066	4.582.622.690.459
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	3.948.040.439.071	2.957.589.187.576
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.254.134.362.308	774.624.985.803
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	190.061.696.290	165.866.817.576
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	929.582.799.054	356.731.263.355
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	95.301.132.287
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	194.671.501.761	106.436.243.124
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	65.464.068.878	35.570.601.991
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		157.794.474.704	90.502.458.747
330	II. Nợ dài hạn		10.912.308.837	12.044.135.224
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	662.352.826	1.794.179.213
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	10.249.956.011	10.249.956.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.786.978.699.427	6.093.472.486.177
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	6.786.978.699.427	6.093.472.486.177
411	1. Vốn cổ phần		770.500.000.000	770.500.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		770.500.000.000	770.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.958.550.175.385	2.958.550.175.385
415	3. Cổ phiếu quỹ		(22.832.460.000)	(1.741.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.824.635.550.792	1.036.598.840.987
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.256.125.433.250	1.329.564.929.805
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	150.498.857.350
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.256.125.433.250	1.179.066.072.455
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.537.640.350.330	10.688.139.311.860

Nguyễn Minh Tùng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng

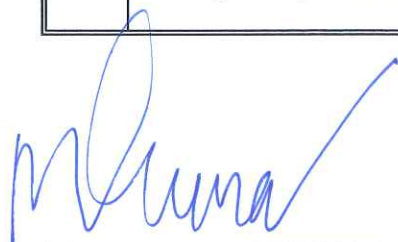
Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	21.545.821.172.446	18.439.122.360.058
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	21.545.821.172.446	18.439.122.360.058
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(20.025.722.231.741)	(16.962.160.475.300)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.520.098.940.705	1.476.961.884.758
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	295.761.804.509	153.661.941.438
22	6. Chi phí tài chính		(13.959.055)	(121.914.665)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(291.170.269.795)	(209.575.921.055)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.524.676.516.364	1.420.925.990.476
31	9. Thu nhập khác	25	47.687.259.573	44.126.028.607
32	10. Chi phí khác	25	(693.302.364)	(875.423.169)
40	11. Lợi nhuận khác		46.993.957.209	43.250.605.438
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.571.670.473.573	1.464.176.595.914
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(315.545.040.323)	(285.110.523.459)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.256.125.433.250	1.179.066.072.455



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

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

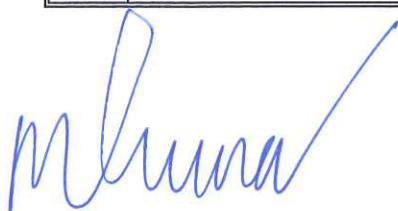
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		1.571.670.473.573	1.464.176.595.914
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	62.092.283.060	39.484.838.968
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		4.170.605.867	(22.528.849.655)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(50.932.932)	(303.097.406)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(302.678.544.084)	(154.812.109.099)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.335.203.885.484	1.326.017.378.722
09	Tăng các khoản phải thu		(1.644.014.911.991)	(489.486.134.049)
10	Tăng hàng tồn kho		(588.087.424.865)	(185.949.741.549)
11	Tăng các khoản phải trả		2.045.163.190.571	584.971.013.755
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		27.792.212.644	(78.965.499.533)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(335.258.173.376)	(240.289.304.216)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(92.083.623.001)	(3.802.150.841)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		748.715.155.466	912.495.562.289
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(176.583.999.163)	(140.183.919.356)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		6.181.909.092	4.718.181.819
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng thuần		-	(1.892.000.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi kỳ hạn ngân hàng thuần		1.006.070.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(26.000.000.000)	(42.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		189.056.072.996	114.385.005.897
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		998.723.982.925	(1.955.080.731.640)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.875.250.945.385
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(21.091.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	21.2	(382.734.658.400)	(257.186.590.275)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(403.825.658.400)	1.618.064.355.110

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

VND

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



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 1.487 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.209 người).

Cơ cấu tổ chức

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

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 4103005020 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0304472276 vào ngày 6 tháng 10 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh.

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có hai công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. 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 đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đề ngày 26 tháng 3 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên 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 Công ty và các công ty con.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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	- chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng 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 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.

233-C...
TY
AN
NG
ONS
HỒ CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.8 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 ba (3) 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 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (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 hoạt động 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

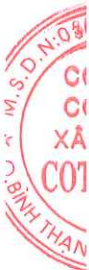
Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy 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 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 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

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của 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 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 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 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 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.

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Tiền mặt	120.116.595	195.196.758
Tiền gửi ngân hàng	264.162.083.850	666.473.523.696
Các khoản tương đương tiền (*)	2.866.000.000.000	1.120.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.130.282.200.445	1.786.668.720.454

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

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	1.903.930.000.000	2.540.000.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.903.930.000.000	2.440.000.000.000
Trái phiếu	-	100.000.000.000
Dài hạn	150.000.000.000	520.000.000.000
Trái phiếu (ii)	100.000.000.000	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (iii)	50.000.000.000	520.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.053.930.000.000	3.060.000.000.000

- (i) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.
- (ii) Bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn đáo hạn vào ngày 19 tháng 1 năm 2019 và hưởng lãi suất áp dụng.
- (iii) Bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có thời hạn gốc 13 tháng và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải thu từ các bên thứ ba	4.457.169.194.899	2.519.594.780.816
- Công ty Cổ phần May Diêm Sài Gòn	543.025.700.401	-
- Các khách hàng khác	3.914.143.494.498	2.519.594.780.816
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	17.974.575.901	22.167.285.589
TỔNG CỘNG	4.475.143.770.800	2.541.762.066.405
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(183.823.935.386)	(237.189.594.131)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.291.319.835.414	2.304.572.472.274

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	237.189.594.131	286.159.243.647
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	314.247.295	209.498.197
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(53.679.906.040)	(49.179.147.713)
Số cuối năm	183.823.935.386	237.189.594.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	13.062.153.346	-
Công ty Cổ phần Fecon	11.361.768.153	-
Các nhà cung cấp khác	63.597.969.080	142.503.848.208
TỔNG CỘNG	88.021.890.579	142.503.848.208

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi phải thu	208.471.483.317	101.816.684.736
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	48.419.111.976	25.195.401.917
Ký quỹ ngắn hạn	2.701.520.878	2.365.763.612
Khác	4.497.502.217	21.035.181.507
TỔNG CỘNG	264.089.618.388	150.413.031.772
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	238.051.655.694	124.375.069.078

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang	1.676.372.158.168	1.088.284.733.303

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Cao ốc Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	183.965.210.438	88.654.992.225
Khu căn hộ cao cấp Diamond Island	164.026.096.454	28.557.792.740
Khu chung cư cao tầng kết hợp Trung tâm Thương mại The Everich 8	141.617.415.254	15.738.021.341
Chung cư Vinhomes Metropolis Liễu Giai	134.761.812.925	68.607.444.146
Tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở D'Capitale Trần Duy Hưng	108.900.318.017	20.150.420.854
Các công trình khác	943.101.305.080	866.576.061.997
TỔNG CỘNG	1.676.372.158.168	1.088.284.733.303

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	8.740.001.546	3.616.093.518
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	5.283.335.247	-
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	3.456.666.299	3.616.093.518
Dài hạn	270.118.398.654	303.034.519.326
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	243.247.160.419	275.377.017.955
Chi phí thuê	26.871.238.235	27.657.501.371
TỔNG CỘNG	278.858.400.200	306.650.612.844

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	117.698.100.003	431.597.306.068	28.901.174.057	16.881.993.857	595.078.573.985
Mua mới trong năm	28.328.397.798	139.134.146.305	227.272.727	4.467.899.990	172.157.716.820
Chuyển từ bất động sản đầu tư	33.838.776.882	-	-	-	33.838.776.882
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.485.430.286	16.936.623.832	-	-	26.422.054.118
Thanh lý	-	(23.066.187.140)	-	(203.665.750)	(23.269.852.890)
Số cuối năm	189.350.704.969	564.601.889.065	29.128.446.784	21.146.228.097	804.227.268.915
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	16.757.486.530	100.003.368.245	4.377.761.234	8.248.634.803	129.387.250.812
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(32.599.516.781)	(157.930.816.691)	(16.080.531.051)	(10.706.235.116)	(217.317.099.639)
Khấu hao trong năm	(7.689.365.588)	(42.492.696.388)	(3.662.082.187)	(3.561.749.153)	(57.405.893.316)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(6.451.618.219)	-	-	-	(6.451.618.219)
Thanh lý	-	19.351.950.555	-	203.665.750	19.555.616.305
Số cuối năm	(46.740.500.588)	(181.071.562.524)	(19.742.613.238)	(14.064.318.519)	(261.618.994.869)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	85.098.583.222	273.666.489.377	12.820.643.006	6.175.758.741	377.761.474.346
Số cuối năm	142.610.204.381	383.530.326.541	9.385.833.546	7.081.909.578	542.608.274.046



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

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	81.539.243.238	6.910.160.805	88.449.404.043
Mua mới trong năm	-	2.479.347.777	2.479.347.777
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	165.000.000	165.000.000
Số cuối năm	81.539.243.238	9.554.508.582	91.093.751.820
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	4.144.897.055	4.144.897.055
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(3.134.039.730)	(4.755.525.814)	(7.889.565.544)
Hao mòn trong năm	(344.163.261)	(1.366.776.281)	(1.710.939.542)
Số cuối năm	(3.478.202.991)	(6.122.302.095)	(9.600.505.086)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	78.405.203.508	2.154.634.991	80.559.838.499
Số cuối năm	78.061.040.247	3.432.206.487	81.493.246.734

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất với giá trị là 64.662.555.400 VND và do đó không có hao mòn trong năm.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê	66.286.542.365	96.649.151.230



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

Thuyết minh bổ sung:

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.592.970.382	18.849.185.473
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	8.177.446.159	10.991.773.835

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	664.348.360.000	638.348.360.000
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	136.160.000.000	136.160.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.2)	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	782.508.360.000	756.508.360.000

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

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư của Công ty vào các 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	638.348.360.000	100	638.348.360.000
Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	100	26.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		664.348.360.000		638.348.360.000

Unicons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0304472276 vào ngày 6 tháng 10 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Unicons là cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị.

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2017, Công ty đã thực hiện góp vốn thành lập Công ty TNHH Covestcons với số tiền là 26.000.000.000 VND. Covestcons là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314326002 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính của Covestcons là môi giới và kinh doanh bất động sản. Theo giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 1 vào ngày 24 tháng 08 năm 2017, Covestcons có vốn điều lệ đăng ký là 1.872.000.000.000 VND, trong đó Công ty góp 1.872.000.000.000 VND, tương đương 100% tỷ lệ sở hữu.

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư 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	98.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	18,58	20.160.000.000	19,20	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
TỔNG CỘNG		136.160.000.000		136.160.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.000.000.000)		(18.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		118.160.000.000		118.160.000.000

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

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

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

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

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

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên thứ ba	2.468.576.955.626	1.740.256.260.329
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng FDC	657.504.248.707	291.004.491.404
- Khác	1.811.072.706.919	1.449.251.768.925
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.479.463.483.445	1.217.332.927.247
TỔNG CỘNG	3.948.040.439.071	2.957.589.187.576

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An	419.123.879.755	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	250.496.531.749	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Phương Nam 3A-2	138.999.917.590	-
Các khách hàng khác	445.514.033.214	774.624.985.803
TỔNG CỘNG	1.254.134.362.308	774.624.985.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

17. 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 cá nhân	40.542.495.153	118.811.716.192	(74.907.123.986)	84.447.087.359
Thuế thu nhập doanh nghiệp	90.614.309.091	315.545.040.323	(335.258.173.376)	70.901.176.038
Thuế giá trị gia tăng	34.710.013.332	208.053.509.881	(208.050.090.320)	34.713.432.893
Khác	-	3.500.000	(3.500.000)	-
TỔNG CỘNG	165.866.817.576	642.413.766.396	(618.218.887.682)	190.061.696.290
Phải thu				
Thuế nhập khẩu	580.668.026	4.876.676.243	(4.518.196.668)	222.188.451

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	929.582.799.054	356.731.263.355

19. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	194.671.501.761	106.436.243.124
Phải trả các đối tượng xây dựng	147.406.386.737	96.041.542.099
Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt (Thuyết minh số 29)	40.058.000.000	-
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	5.037.000.000	8.520.000.000
Cổ tức phải trả	359.298.925	419.737.325
Phải trả khác	1.810.816.099	1.454.963.700
Dài hạn	662.352.826	1.794.179.213
Kỳ quỹ	662.352.826	1.794.179.213
TỔNG CỘNG	195.333.854.587	108.230.422.337

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	65.464.068.878	35.570.601.991
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	10.249.956.011	10.249.956.011

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09a-DN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	488.575.300.000	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	-	-	-	-	(31.953.000.000)	(31.953.000.000)
Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt	-	-	-	-	(17.000.000.000)	(17.000.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(257.349.807.000)	(257.349.807.000)
Số cuối năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.036.598.840.987	1.329.564.929.805	6.093.472.486.177
Năm nay						
Số đầu năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(1.741.460.000)	1.036.598.840.987	1.329.564.929.805	6.093.472.486.177
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.256.125.433.250	1.256.125.433.250
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	788.036.709.805	(788.036.709.805)	-
Mua cổ phiếu quỹ (**)	-	-	(21.091.000.000)	-	-	(21.091.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(71.768.000.000)	(71.768.000.000)
Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt (*)	-	-	-	-	(87.086.000.000)	(87.086.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(382.674.220.000)	(382.674.220.000)
Số cuối năm	770.500.000.000	2.958.550.175.385	(22.832.460.000)	1.824.635.550.792	1.256.125.433.250	6.786.978.699.427

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 13 năm 2017, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 788.036.709.805 đồng, 71.768.000.000 đồng và 87.086.000.000 đồng

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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

21.3 Cổ phiếu

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	21.469.726.951.989	18.325.370.427.431
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	40.446.776.600	-
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	20.191.746.202	28.422.248.200
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	14.592.970.382	85.329.684.427
Doanh thu khác	862.727.273	-
TỔNG CỘNG	21.545.821.172.446	18.439.122.360.058
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên thứ ba	21.459.595.195.384	18.270.612.363.493
Doanh thu đối với các bên liên quan	86.225.977.062	168.509.996.565

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

22. DOANH THU (tiếp theo)

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.739.724.624.488	966.112.471.259
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	19.730.002.327.501	17.359.257.956.172
TỔNG CỘNG	21.469.726.951.989	18.325.370.427.431
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	31.851.078.595.945	26.373.972.991.257

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	295.182.301.475	133.959.911.184
Lãi trả chậm	528.570.102	13.332.802.001
Lãi chênh lệch tỷ giá	50.932.932	321.228.253
Cổ tức được chia	-	6.048.000.000
TỔNG CỘNG	295.761.804.509	153.661.941.438

22.3 Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	14.592.970.382	18.849.185.473
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư chờ tăng giá	-	66.480.498.954
TỔNG CỘNG	14.592.970.382	85.329.684.427

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	19.962.626.486.425	16.877.163.779.412
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	40.446.776.600	-
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	13.694.751.557	19.019.552.917
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	8.177.446.159	65.977.142.971
Giá vốn khác	776.771.000	-
TỔNG CỘNG	20.025.722.231.741	16.962.160.475.300

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	249.305.776.201	171.688.140.710
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.681.258.666	27.963.025.086
- Chi phí khấu hao và hao mòn	17.310.887.728	12.869.199.980
- Chi phí dự phòng	314.247.295	209.498.197
- Chi phí khác	51.238.005.945	46.025.204.795
Ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Hoàn nhập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.679.906.040)	(49.179.147.713)
TỔNG CỘNG	291.170.269.795	209.575.921.055

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	47.687.259.573	44.126.028.607
Doanh thu tiện ích	22.395.489.499	16.183.501.598
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	9.096.471.900	20.098.320.752
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.842.021.759	2.862.010.760
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	6.967.672.507	1.471.395.914
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	-	3.343.263.500
Khác	385.603.908	167.536.083
Chi phí khác	(693.302.364)	(875.423.169)
Chi phí bảo hành công trình	(693.302.364)	-
Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý	-	(875.423.169)
LỢI NHUẬN KHÁC	46.993.957.209	43.250.605.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	313.588.641.952	284.155.598.675
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.956.398.371	954.924.784
TỔNG CỘNG	315.545.040.323	285.110.523.459

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.571.670.473.573	1.464.176.595.914
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	314.334.094.715	292.835.319.183
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Chi phí không được trừ	(745.452.763)	(7.470.120.508)
Cổ tức được chia	-	(1.209.600.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.956.398.371	954.924.784
Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành	315.545.040.323	285.110.523.459

26.2 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 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 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 thời việc	2.049.991.203	2.049.991.203	-	-
Thuế hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(64.436)	(64.436)	-	-
Tài sản thuế hoãn lại thuần	2.049.926.767	2.049.926.767		
Chi phí thuế hoãn lại thuần			-	-

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

27. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
VND				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng Bán vật liệu xây dựng Cho thuê thiết bị Cho thuê văn phòng Phí tiện ích Chi phí thuê thiết bị Mua vật liệu xây dựng	2.153.377.422.034 7.273.708.600 5.334.215.925 4.385.727.376 555.220.948 291.520.000 -	2.948.842.998.874 - 7.235.478.222 4.403.283.047 809.458.732 - 69.414.854.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Mua vật liệu xây dựng Bán vật liệu xây dựng Cho thuê thiết bị Thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ Cho thuê văn phòng Phí tiện ích Chi phí thuê mặt bằng Chi phí thuê thiết bị Cổ tức	2.968.105.512.703 285.892.263.886 33.173.068.000 7.402.091.859 4.500.000.000 4.336.166.122 678.970.948 351.974.000 11.182.050 -	2.515.804.510.845 417.100.898.806 - 6.044.444.600 3.343.263.500 3.623.393.147 814.091.892 544.470.264 8.058.650 6.048.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng Góp vốn	24.320.999.180 -	147.203.397.549 42.000.000.000
Công ty TNHH Covestcons	Công ty con	Góp vốn	26.000.000.000	-



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

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

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

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

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:

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	39.422.907.223	21.013.684.361

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

28. CÁC CAM KẾT

28.1 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	2.351.476.785	2.414.322.489
TỔNG CỘNG	2.665.705.309	2.728.551.013

Ngoài ra, Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Cotecons theo các hợp đồng cho 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	7.842.539.112	7.195.053.110
Từ 1 đến 5 năm	7.532.157.004	5.067.993.112
TỔNG CỘNG	15.374.696.116	12.263.046.222

28.2 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	Phần vốn cam kết còn phải góp	
		Số tiền	%	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	

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

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

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

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

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

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

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

Nguyễn Minh Tùng
Người lập

Vũ Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

