

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số 0303527596 lần thứ 20 ngày 24 tháng 10 năm 2016.

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ 25.7.2016)
Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch (Miễn nhiệm từ 25.7.2016)
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên
Ông Trần Kim Long	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng ban
Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên
Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ 16.05.2016)
Ông Trần Quang Quân	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 16.05.2016)
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Định	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 01.03.2016)
Ông Trần Kim Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ 01.12.2016)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch
---------------------	----------

Trụ sở chính

236/6 Điện Biên Phủ, phường 17, Quận Bình Thạnh
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

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

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 36. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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 tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Giám đốc



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016 và được Ban Giám đốc phê duyệt ngày 15 tháng 3 năm 2017. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 36.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 này dựa trên kết quả 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 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. 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 các báo cáo tài chính 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 trung thực và 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 việc 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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.



Mai Viết Hùng Trân
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2016-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5755
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2017



Nguyễn Thị Cẩm Nhung
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2636-2013-006-1

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

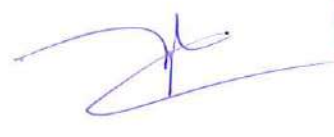
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2016 VND	2015 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.505.645.718.729	735.830.132.871
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	169.739.476.066	71.011.963.176
111	Tiền		52.674.373.041	14.228.142.965
112	Các khoản tương đương tiền		117.065.103.025	56.783.820.211
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		100.000.000.000	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	100.000.000.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.134.345.921.350	619.867.880.723
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.114.382.582.493	584.960.670.245
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	10.421.028.110	18.214.890.457
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	13.206.009.273	17.190.513.976
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.663.698.526)	(498.193.955)
140	Hàng tồn kho	8	101.242.793.219	44.633.697.693
141	Hàng tồn kho		101.242.793.219	44.633.697.693
150	Tài sản ngắn hạn khác		317.528.094	316.591.279
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		317.528.094	316.591.279
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		309.767.106.036	295.707.068.698
210	Các khoản phải thu dài hạn		3.080.702.400	836.102.400
216	Phải thu dài hạn khác		3.080.702.400	836.102.400
220	Tài sản cố định		32.028.094.545	14.249.453.766
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	31.838.274.525	14.175.758.424
222	Nguyên giá		45.181.844.584	22.475.920.549
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.343.570.059)	(8.300.162.125)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	189.820.020	73.695.342
228	Nguyên giá		342.340.400	180.060.400
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(152.520.380)	(106.365.058)
230	Bất động sản đầu tư	11	212.069.469.355	214.764.750.295
231	Nguyên giá		227.246.781.755	227.246.781.755
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.177.312.400)	(12.482.031.460)
260	Tài sản dài hạn khác		62.588.839.736	65.856.762.237
261	Chi phí trả trước dài hạn	9	62.556.739.505	65.825.285.385
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18	32.100.231	31.476.852
270	TỔNG TÀI SẢN		1.815.412.824.765	1.031.537.201.569

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 36 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2016 VND	2015 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.312.477.751.549	683.870.330.419
310	Nợ ngắn hạn		1.261.486.045.282	635.380.151.535
311	Phải trả người bán ngắn hạn	12	710.613.422.650	333.431.987.955
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	20.975.663.146	23.536.772.708
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	31.448.873.860	29.040.043.441
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	15	421.725.609.041	221.131.952.593
319	Phải trả ngắn hạn khác	16	54.384.830.093	16.922.824.396
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	17(a)	10.839.579.241	6.523.506.452
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.498.067.251	4.793.063.990
330	Nợ dài hạn		50.991.706.267	48.490.178.884
333	Chi phí phải trả dài hạn khác		3.955.374.493	3.570.080.788
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.107.389.311	182.359.089
342	Dự phòng phải trả dài hạn	17(b)	45.928.942.463	44.737.739.007
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		502.935.073.216	347.666.871.150
410	Vốn chủ sở hữu		502.935.073.216	347.666.871.150
411	Vốn cổ phần	19, 20	105.000.000.000	100.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		105.000.000.000	100.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	41.970.000.000	42.000.000.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	114.614.183.287	82.372.879.620
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	20	241.350.889.929	123.293.991.530
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		48.872.361.947	42.690.732.363
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		192.478.527.982	80.603.259.167
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.815.412.824.765	1.031.537.201.569


Võ Thị Kim Yến
Người lập


Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng


Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2017



Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 36 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2016 VND	2015 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.790.288.052.979	2.825.461.528.776
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(4.571.722)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.790.288.052.979	2.825.456.957.054
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(4.484.585.653.797)	(2.686.190.620.525)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	305.702.399.182	139.266.336.529
21	Doanh thu hoạt động tài chính	9.668.793.998	480.426.709
22	Chi phí tài chính	(132.427.807)	(3.348.340.241)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	(3.244.201.973)
25	Chi phí bán hàng	(12.285.655.758)	(2.462.605.206)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(67.519.217.741)	(33.407.982.065)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	235.433.891.874	100.527.835.726
31	Thu nhập khác	6.403.179.840	3.998.431.368
32	Chi phí khác	(641.476.775)	(137.377.300)
40	Lợi nhuận khác	5.761.703.065	3.861.054.068
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	241.195.594.939	104.388.889.794
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(48.717.690.336)	(23.772.377.849)
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	623.379	(13.252.778)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	192.478.527.982	80.603.259.167
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.011	7.254


Võ Thị Kim Yến
Người lập


Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng




Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 36 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

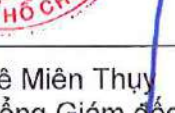
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

theo phương pháp giá trị tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	241.195.594.939	104.388.889.794
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	7.784.844.196	5.294.662.862
03	Các khoản dự phòng	3.165.504.571	110.336.380
05	Lãi/(lỗ) từ hoạt động đầu tư	(9.651.129.258)	246.383.154
06	Chi phí lãi vay	-	3.244.201.973
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	242.494.814.448	113.284.474.163
09	Tăng các khoản phải thu	(616.561.186.131)	(256.327.824.767)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(56.609.095.526)	28.698.288.468
11	Giảm các khoản phải trả	610.162.461.966	321.110.997.103
12	Giảm/(tăng) các chi phí trả trước	3.267.609.065	(52.518.153.373)
14	Tiền lãi vay đã trả	-	(3.244.201.973)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(41.202.459.433)	(9.722.110.667)
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1.355.322.655)	(345.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	140.196.821.734	140.936.468.954
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(22.868.204.035)	(13.436.075.097)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	364.089.573
27	Thu lãi tiền gửi	6.324.170.191	479.852.709
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(16.544.033.844)	(12.592.132.815)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	4.970.000.000	-
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	-	151.232.582.134
34	Chi trả nợ gốc vay	-	(221.335.466.644)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(29.895.275.000)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(24.925.275.000)	(70.102.884.510)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	98.727.512.890	58.241.451.629
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 71.011.963.176	12.770.511.547
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 169.739.476.066	71.011.963.176


Võ Thị Kim Yến
Người lập


Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng


Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2017



Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 36 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303527596 điều chỉnh lần thứ 20 cấp ngày 24 tháng 10 năm 2016 đã cập nhật thay đổi tăng vốn cổ phần từ 100.000.000.000 đồng Việt Nam lên 105.000.000.000 đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng và trang trí nội thất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng; mua bán và cho thuê nhà ở; kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 555 nhân viên (2015: 408 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đã được soạn lập 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. Báo cáo tài chính được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là đồng Việt Nam ("VND").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được rà soát và xử lý bởi Ban Giám đốc trước khi tiến hành xóa sổ.

2.6 Hàng tồn kho**(a) Tòa nhà căn hộ**

Căn hộ bất động sản hoàn thiện được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm chi phí đất tương ứng và chi phí xây dựng hoàn thành công trình. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của căn hộ trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

(b) Vật liệu xây dựng và công trình xây lắp

Vật liệu xây dựng và giá trị công trình xây lắp được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây lắp trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

2.8 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp giá trị khối lượng thực hiện để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Giá trị khối lượng thực hiện được xác định bằng giá trị phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được xác nhận bởi khách hàng.

2.9 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm như sau:

Máy móc và thiết bị	14% - 33%
Phương tiện vận tải	17%
Thiết bị quản lý	20% - 33%
Phần mềm	20%

Quyền sử dụng đất không thời gian được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Tài sản cố định (tiếp theo)***Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.10 Thuê tài sản cố định

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm chủ yếu đất và tòa nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi nhuận từ việc cho thuê dài hạn và không được sử dụng bởi Công ty. Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

Nhà cửa	2%
---------	----

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.12 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.18 Vốn chủ sở hữu**(a) Vốn cổ phần**

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

(b) Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ

(c) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.19 Phân chia lợi nhuận thuần**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

(b) Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

(c) Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi giá trị doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy, có khả năng tương đối chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và đáp ứng các điều kiện cụ thể gắn liền với từng hoạt động của Công ty như sau:

(a) Doanh thu bán vật liệu xây dựng

Doanh thu bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

(b) Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản

Doanh thu và chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ, quyền quản lý căn hộ đã được chuyển giao cho người mua.

(c) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Thuyết minh 2.9.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(e) Doanh thu khác**

Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở thực nhận.

Thu nhập thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở ước tính thời gian thuê trừ khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp.

2.21 Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.22 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, và chiết khấu thanh toán.

2.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo quản, đóng gói, và vận chuyển.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); và chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.25 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.26 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.27 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2016 VND	2015 VND
Tiền mặt	268.522.058	387.572.099
Tiền gửi ngân hàng	52.405.850.983	13.840.570.866
Các khoản tương đương tiền	117.065.103.025	56.783.820.211
	<u>169.739.476.066</u>	<u>71.011.963.176</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

4 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	2016		2015	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao Su	5.048.896.492	24.755.544.892
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	40.205.795.721	156.363.823.713
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản An Gia	111.415.590.535	14.986.422.092
Công ty TNHH đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	186.254.012.392	-
Bên thứ ba khác	107.436.528.077	143.332.810.210
	<u>450.360.823.217</u>	<u>339.438.600.907</u>
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	664.021.759.276	245.522.069.338
	<u>1.114.382.582.493</u>	<u>584.960.670.245</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thang máy Thyssen Krupp Việt Nam	-	2.957.636.000
Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Thành Nhứt Kiên Giang	-	2.624.719.020
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Gia Minh	-	2.392.000.000
Công ty Cổ phần Yên Sơn	-	2.022.718.849
Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng KP - CN Hà Nội	1.635.622.276	-
Công ty Cổ phần SX Thép Việt Mỹ	1.408.737.330	-
Bên thứ ba khác	7.376.668.504	8.217.816.588
	<u>10.421.028.110</u>	<u>18.214.890.457</u>

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2016 VND	2015 VND
Ứng trước tiền cho các đội thi công	10.457.677.388	17.090.249.005
Phải thu lãi tiền gửi	2.329.150.685	-
Các khoản khác	419.181.200	100.264.971
	<u>13.206.009.273</u>	<u>17.190.513.976</u>

8 HÀNG TỒN KHO

	2016 VND	2015 VND
Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang	96.850.816.789	38.271.669.592
Vật liệu xây dựng	4.391.976.430	6.362.028.101
	<u>101.242.793.219</u>	<u>44.633.697.693</u>

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2016 VND	2015 VND
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	59.064.948.342	64.601.600.384
Nội thất căn hộ Saigon Pavillon cho thuê	877.397	51.757.356
Chi phí sửa chữa văn phòng	3.490.913.766	1.171.927.645
	<u>62.556.739.505</u>	<u>65.825.285.385</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	65.825.285.385	13.607.492.035
Tăng trong năm	64.500.672.141	97.207.574.353
Phân bổ trong năm	(67.769.218.021)	(31.170.007.818)
Thanh lý (*)	-	(13.819.773.185)
	<u>62.556.739.505</u>	<u>65.825.285.385</u>

(*) Thể hiện giá trị Công ty thanh lý vật liệu xây dựng (Coffa) trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN

10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	15.971.763.676	3.541.612.874	2.833.578.090	128.965.909	22.475.920.549
Mua trong năm	19.449.791.829	1.783.662.290	1.472.469.916	-	22.705.924.035
	<u>35.421.555.505</u>	<u>5.325.275.164</u>	<u>4.306.048.006</u>	<u>128.965.909</u>	<u>45.181.844.584</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	4.840.473.523	2.157.166.856	1.193.194.689	109.327.057	8.300.162.125
Khấu hao trong năm	3.991.497.715	400.078.235	635.840.508	15.991.476	5.043.407.934
	<u>8.831.971.238</u>	<u>2.557.245.091</u>	<u>1.829.035.197</u>	<u>125.318.533</u>	<u>13.343.570.059</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	11.131.290.153	1.384.446.018	1.640.383.401	19.638.852	14.175.758.424
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>26.589.584.267</u>	<u>2.768.030.073</u>	<u>2.477.012.809</u>	<u>3.647.376</u>	<u>31.838.274.525</u>

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 4.454.796.774 đồng (2015: 3.295.373.774 đồng).

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Phát minh sáng chế VND	Tài sản cố định vô hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	180.060.400	-	180.060.400
Mua trong năm	-	162.280.000	162.280.000
	<u>180.060.400</u>	<u>162.280.000</u>	<u>342.340.400</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	180.060.400	162.280.000	342.340.400
	<u>180.060.400</u>	<u>162.280.000</u>	<u>342.340.400</u>
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	106.365.058	-	106.365.058
Khấu hao trong năm	28.185.960	17.969.362	46.155.322
	<u>134.551.018</u>	<u>17.969.362</u>	<u>152.520.380</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	134.551.018	17.969.362	152.520.380
	<u>134.551.018</u>	<u>17.969.362</u>	<u>152.520.380</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	73.695.342	-	73.695.342
	<u>73.695.342</u>	<u>-</u>	<u>73.695.342</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	45.509.382	144.310.638	189.820.020
	<u>45.509.382</u>	<u>144.310.638</u>	<u>189.820.020</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 95.502.524 đồng (2015: 95.502.504 đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Tòa nhà và
quyền sử dụng đất
VND

Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>227.246.781.755</u>
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	12.482.031.460
Khấu hao trong năm	2.695.280.940
	<u>15.177.312.400</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>15.177.312.400</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	<u>214.764.750.295</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>212.069.469.355</u>

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Các khoản thu nhập, chi phí sau đã được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

	2016 VND	2015 VND
Thu nhập cho thuê	15.268.491.430	16.130.163.351
Chi phí phát sinh trực tiếp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	(9.547.675.808)	(9.860.448.473)

12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH MTV Thép Miền Nam	20.847.867.611	37.264.375.001
Khác	685.322.295.991	274.443.566.543
	<u>706.170.163.602</u>	<u>311.707.941.544</u>
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	4.443.259.048	21.724.046.411
	<u>710.613.422.650</u>	<u>333.431.987.955</u>

13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2016 VND	2015 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	-	16.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khách sạn My Way Hạ Long	-	4.750.079.923
Công ty TNHH Fang Brothers Knitting (Việt Nam)	2.378.403.280	-
Công ty TNHH Vina Nam Phú	17.366.180.625	-
Khác	1.231.079.241	2.286.692.785
	<u>20.975.663.146</u>	<u>23.536.772.708</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	2016 VND	2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	10.087.717.991	16.346.486.463
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	17.769.408.479	10.254.177.576
Thuế thu nhập cá nhân	3.591.747.390	2.439.379.402
	<u>31.448.873.860</u>	<u>29.040.043.441</u>

Tình hình biến động trong năm của thuế và các khoản khác phải nộp ngân sách Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	16.346.486.463	453.146.955.686	(459.405.724.158)	10.087.717.991
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	10.254.177.576	48.717.690.336	(41.202.459.433)	17.769.408.479
Thuế thu nhập cá nhân	2.439.379.402	13.723.643.059	(12.571.275.071)	3.591.747.390
Thuế xuất, nhập khẩu	-	53.334.589	(53.334.589)	-
Thuế khác	-	97.977.765	(97.977.765)	-
	<u>29.040.043.441</u>	<u>515.739.601.435</u>	<u>(513.330.771.016)</u>	<u>31.448.873.860</u>

15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2016 VND	2015 VND
Chi phí các công trình xây dựng	420.724.501.041	221.131.952.593
Khác	1.001.108.000	-
	<u>421.725.609.041</u>	<u>221.131.952.593</u>

16 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2016 VND	2015 VND
Phải trả các đội thi công	48.916.295.420	14.443.123.329
Đặt cọc ngắn hạn	5.153.526.424	2.361.486.067
Cổ tức còn phải trả (Thuyết minh 21)	222.940.000	118.215.000
Khác	92.068.249	-
	<u>54.384.830.093</u>	<u>16.922.824.396</u>

17 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**(a) Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	2016 VND	2015 VND
Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng (*)	<u>10.839.579.241</u>	<u>6.523.506.452</u>

(*) Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng được ước tính 1% tổng giá trị các công trình xây dựng.

17 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ (tiếp theo)**(b) Dự phòng phải trả dài hạn**

	2016 VND	2015 VND
Kinh phí bảo trì căn hộ Saigon Pavillon (*)	12.470.441.309	10.561.874.746
Kinh phí vận hành căn hộ Saigon Pavillon (**)	33.298.000.000	34.018.480.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	160.501.154	157.384.261
	<u>45.928.942.463</u>	<u>44.737.739.007</u>

(*) Công ty thu 2% kinh phí bảo trì trên giá bán căn hộ, được quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ Saigon Pavillon. Khoản tiền này sẽ được Công ty chuyển giao cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được bầu ra và thay Công ty quản lý tòa nhà. Khoản tiền này đang được bao gồm trong "Tiền gửi ngân hàng" (Thuyết minh 3).

(**) Đây là phí quản lý tòa nhà Saigon Pavillon mà Công ty đã thu từ các căn hộ hoàn thiện đã bán.

18 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	2016 VND	2015 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	<u>32.100.231</u>	<u>31.476.852</u>

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	2016 VND	2015 VND
Tại ngày 1 tháng 1	31.476.852	44.729.630
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	623.379	(13.252.778)
Tại ngày 31 tháng 12	<u>32.100.231</u>	<u>31.476.852</u>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến số dư dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

	2016 Cổ phiếu phổ thông	2015 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	10.500.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành	10.500.000	10.000.000

(b) Chi tiết vốn chủ sở hữu

	2016		2015	
	Cổ phiếu phổ thông VND	%	Cổ phiếu phổ thông VND	%
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	20.160.000.000	19,20	20.160.000.000	20,16
Hà Tiểu Anh	18.630.000.000	17,74	100.000.000	0,10
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	15.140.000.000	14,42	15.140.000.000	15,14
Trần Quang Quân	8.200.000.000	7,81	8.200.000.000	8,20
Phan Huy Vĩnh	1.700.000.000	1,62	1.700.000.000	1,70
Hồ Văn Chí Thành	210.000.000	0,20	20.740.000.000	20,74
Các cổ đông khác	40.960.000.000	39,01	33.960.000.000	33,96
	105.000.000.000	100	100.000.000.000	100
Số lượng cổ phiếu	10.500.000	100	10.000.000	100

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu (theo đơn vị 1.000)	Cổ phiếu thường VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	10.000.000	100.000.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	500.000	5.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	10.500.000	105.000.000.000

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	100.000.000.000	42.000.000.000	46.721.535.939	63.111.838.179	271.147.833.146
Phân loại lại từ quỹ dự phòng tài chính	-	-	19.314.459.028	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	80.603.259.167	80.603.259.167
Trích lập các quỹ	-	-	16.336.884.653	(16.336.884.653)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.084.221.163)	(4.084.221.163)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	100.000.000.000	42.000.000.000	82.372.879.620	123.293.991.530	347.666.871.150
Phát hành cổ phiếu (*)	5.000.000.000	-	-	-	5.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	192.478.527.982	192.478.527.982
Trích lập các quỹ (**)	-	-	32.241.303.667	(32.241.303.667)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(8.060.325.916)	(8.060.325.916)
Chi thường cho Ban Điều hành (***)	-	-	-	(4.120.000.000)	(4.120.000.000)
Chia cổ tức (**)	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Phí phát hành cổ phiếu	-	(30.000.000)	-	-	(30.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	105.000.000.000	41.970.000.000	114.614.183.287	241.350.889.929	502.935.073.216

(*) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 ngày 7 tháng 5 năm 2016 và Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 30 tháng 8 năm 2016, Công ty đã phát hành cổ phiếu cho người lao động trong Công ty để tăng vốn cổ phần.

(**) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 ngày 7 tháng 5 năm 2016, Công ty đã trích lập các quỹ và thực hiện việc chi trả cổ tức với tỷ lệ 30% trên mệnh giá.

(***) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 ngày 7 tháng 5 năm 2016 và Quyết định của Tổng Giám đốc số 197/Ricons-2016 ngày 10 tháng 5 năm 2016, Công ty đã thực hiện việc chi thường vượt lợi nhuận cho Ban Điều hành.

21 CỔ TỨC PHẢI TRẢ

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	118.215.000	118.215.000
Cổ tức phải trả trong năm	30.000.000.000	-
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(29.895.275.000)	-
	<u>222.940.000</u>	<u>118.215.000</u>
Số dư cuối năm (Thuyết minh 16)	<u>222.940.000</u>	<u>118.215.000</u>

22 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	2016	2015
Lợi nhuận thuần sau thuế	192.478.527.982	80.603.259.167
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	8.060.325.916
	<u>192.478.527.982</u>	<u>72.542.933.251</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	192.478.527.982	72.542.933.251
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	10.124.658	10.000.000
	<u>19.011</u>	<u>7.254</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>19.011</u>	<u>7.254</u>

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2015 đã được tính lại bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm theo qui định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính cho mục đích so sánh.

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày lập báo cáo tài chính này.

23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	2016 VND	2015 VND
Ngoại tệ các loại	163.865.997	154.078.720
	<u>163.865.997</u>	<u>154.078.720</u>

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 7.214 Đô la Mỹ (2015: 7.214 Đô la Mỹ).

24 DOANH THU

	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	3.950.055.994.702	2.216.743.643.572
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	74.966.152.055
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	824.907.697.297	516.847.190.830
Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	15.324.360.980	16.904.542.319
	<u>4.790.288.052.979</u>	<u>2.825.461.528.776</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	(4.571.722)

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ xây dựng	3.950.055.994.702	2.216.743.643.572
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	-	74.966.152.055
Doanh thu thuần bán vật liệu xây dựng	824.907.697.297	516.842.619.108
Doanh thu thuần cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	15.324.360.980	16.904.542.319
	<u>4.790.288.052.979</u>	<u>2.825.456.957.054</u>

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2016 VND	2015 VND
Giá vốn dịch vụ xây dựng	3.683.280.417.232	2.101.937.832.057
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	74.781.464.503
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	791.721.617.987	498.990.021.845
Giá vốn cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	9.583.618.578	10.481.302.120
	<u>4.484.585.653.797</u>	<u>2.686.190.620.525</u>

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi	9.651.129.258	479.852.709
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	17.664.740	574.000
	<u>9.668.793.998</u>	<u>480.426.709</u>

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2016 VND	2015 VND
Lãi vay	-	3.244.201.973
Lãi chậm thanh toán	110.808.240	13.385.033
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	21.619.567	90.753.235
	<u>132.427.807</u>	<u>3.348.340.241</u>

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	3.076.371.636	1.566.903.818
Chi phí bảo lãnh	498.924.660	428.035.155
Chi phí vận chuyển	7.399.433.392	-
Chi phí khác	1.310.926.070	467.666.233
	<u>12.285.655.758</u>	<u>2.462.605.206</u>

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	39.707.922.462	22.148.531.528
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	5.508.369.856	1.940.177.513
Chi phí khấu hao TSCĐ	778.006.512	590.178.201
Dự phòng phải thu khó đòi	3.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.274.029.117	2.840.314.643
Chi phí khác	12.250.889.794	5.888.780.180
	<u>67.519.217.741</u>	<u>33.407.982.065</u>

30 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2016 VND	2015 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản, thiết bị	-	105.381.970
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	2.317.251.576	3.485.370.491
Hoàn nhập chi phí trích trước của các công trình	3.782.918.390	-
Thu nhập khác	303.009.874	407.678.907
	<u>6.403.179.840</u>	<u>3.998.431.368</u>
Chi phí khác		
Chi phí khác	(641.476.775)	(137.377.300)
Lợi nhuận khác	<u>5.761.703.065</u>	<u>3.861.054.068</u>

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất áp dụng 20% như sau:

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	241.195.594.939	104.388.889.794
Thuế tính ở thuế suất 20% (năm 2015: 22%)	48.239.118.988	22.965.555.755
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	462.075.339	242.263.918
Dự phòng thiếu của những năm trước	20.962.200	577.810.954
Khác	(5.089.570)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>48.717.066.957</u>	<u>23.785.630.627</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	48.717.690.336	23.772.377.849
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 18)	(623.379)	13.252.778
	<u>48.717.066.957</u>	<u>23.785.630.627</u>

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

32 CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	2016 VND	2015 VND
Chi phí xây dựng công trình	1.681.199.755.146	1.010.285.199.257
Chi phí nhân công	666.651.290.138	332.539.963.975
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.784.844.196	5.294.662.862
Dự phòng phải thu khó đòi	3.165.504.571	110.336.380
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.428.178.300.172	759.510.257.908
Chi phí khác	52.888.059.158	45.253.625.439
	<u>3.839.867.753.381</u>	<u>2.152.994.045.821</u>

34 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons ("Cotecons") là cổ đông của Công ty.
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons") là công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons.

	2016 VND	2015 VND
i) Doanh thu bán vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây dựng		
Cotecons	3.226.204.815.181	1.571.314.029.948
Unicons	247.452.909.713	100.583.634.649
	<u>3.473.657.724.894</u>	<u>1.671.897.664.597</u>
ii) Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng		
Cotecons	15.201.443.906	7.643.759.992
Unicons	42.625.250.270	76.671.087.840
	<u>57.826.694.176</u>	<u>84.314.847.832</u>
iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>7.555.534.478</u>	<u>6.399.436.511</u>
iv) Giao dịch với các bên liên quan khác		
Cổ tức đã trả nhà đầu tư	<u>29.895.275.000</u>	<u>-</u>

34 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2016 VND	2015 VND
Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5)		
Coteccons	613.972.655.432	227.943.296.987
Unicons	50.049.103.844	17.578.772.351
	<u>664.021.759.276</u>	<u>245.522.069.338</u>
Phải trả người bán (Thuyết minh 12)		
Coteccons	4.443.259.048	2.300.165.287
Unicons	-	19.423.881.124
	<u>4.443.259.048</u>	<u>21.724.046.411</u>

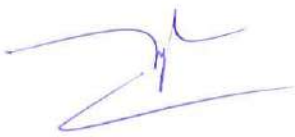
35 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Công ty phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	Nhà kho	
	2016 VND	2015 VND
Dưới 1 năm	3.475.352.184	3.339.609.396
Từ 1 đến 5 năm	1.836.021.600	4.683.675.443
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>5.311.373.784</u>	<u>8.023.284.839</u>

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 15 tháng 3 năm 2017.


Võ Thị Kim Yến
Người lập


Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng


Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

