



COTEC LAND

NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

**CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ ĐẤT COTEC**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2015

PROFESSIONAL INVESTOR

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
9 THÁNG NĂM 2015**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ 30/09/2015	SỐ ĐẦU KỲ 01/01/2015
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		472,154,515,393	589,568,964,805
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		5,539,078,151	17,410,898,889
1. Tiền	111		5,539,078,151	17,410,898,889
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh(*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. CÁC KHOẢN PHẢI THU	130		425,455,323,931	473,253,005,961
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		49,485,133,105	80,510,214,184
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		182,447,102,767	201,068,345,140
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		36,817,178	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		193,502,646,681	191,690,822,437
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(16,375,800)	(16,375,800)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. HÀNG TỒN KHO	140		38,831,483,198	87,650,940,969
1. Hàng tồn kho	141		39,906,893,806	88,726,351,577
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1,075,410,608)	(1,075,410,608)
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		2,328,630,113	11,254,118,986
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	37,431,340
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		156,927,493	11,081,783,071
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		121,661,602	134,904,575
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		2,050,041,018	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		483,999,298,648	955,202,419,008
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỶ 30/09/2015	SỐ ĐẦU KỶ 01/01/2015
1	2	3	4	4
II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		100,981,077,799	240,260,120,562
1. Tài sản cố định hữu hình	221		100,981,077,799	104,614,352,245
- Nguyên giá	222		121,478,999,010	122,538,380,828
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(20,497,921,211)	(17,924,028,583)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	135,645,768,317
- Nguyên giá	228		468,079,900	144,793,088,748
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(468,079,900)	(9,147,320,431)
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	230		8,218,457,600	8,218,457,600
- Nguyên giá	231		8,218,457,600	8,218,457,600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN	240		-	113,087,775,056
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	113,087,775,056
IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250		331,184,840,053	484,502,505,684
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		330,330,690,053	483,682,789,082
3. Đầu tư dài hạn khác	253		852,150,000	852,150,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	(34,433,398)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,000,000	2,000,000
V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		43,614,923,196	109,133,560,106
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		16,511,936,782	28,149,669,530
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		651,543,152	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		26,451,443,262	80,983,890,576
TỔNG TÀI SẢN	270		956,153,814,041	1,544,771,383,813

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỶ 30/09/2015	SỐ ĐẦU KỶ 01/01/2015
I	2	3	4	4
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		727,876,745,778	1,146,923,386,376
I. NỢ NGẮN HẠN	310		461,743,655,007	762,721,062,749
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		48,730,257,061	50,094,110,346
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		70,849,907,216	74,891,408,169
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		55,181,260,648	49,133,995,757
4. Phải trả người lao động	314		3,110,325,173	3,341,480,573
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		38,681,076,985	78,399,854,688
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		102,553,048,031	80,498,624,379
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		139,427,844,117	423,151,653,061
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3,209,935,776	3,209,935,776
II. NỢ DÀI HẠN	330		266,133,090,771	384,202,323,627
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện	336		7,923,823,194	4,679,978,182
7. Phải trả dài hạn khác	337		62,000,564,117	63,130,200,784
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		196,208,703,460	314,666,230,557
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	1,725,914,104
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		228,277,068,263	397,847,997,437
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410		228,277,068,263	397,847,997,437
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211,500,000,000	211,500,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		211,500,000,000	211,500,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1,534,379,533)	(1,532,717,784)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7,170,153,849	7,170,153,849
5. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2,142,499,124	37,142,337,619
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2,318,985,649	24,888,326,664
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(176,486,525)	12,254,010,955
8. Nguồn vốn đầu XDCB	422		-	-
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8,998,794,823	143,568,223,753
II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	430		956,153,814,041	1,544,771,383,813

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Chi Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thế Thành



TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 3		LŨY KẾ NĂM	
			NĂM 2015	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	63,279,116,144	25,677,026,924	236,605,335,633	220,240,814,122
2. Các khoản giảm trừ	02	24	-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	63,279,116,144	25,677,026,924	236,605,335,633	220,240,814,122
4. Giá vốn hàng bán	11	25	52.502.983.240	20.838.187.525	189.757.479.178	177.480.559.079
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10,776,132,904	4,838,839,399	46,847,856,455	42,760,255,043
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	12,322,463	18,770,416,153	1,487,338,044	36,808,299,578
7. Chi phí tài chính	22	26	6,455,068,472	14,528,288,627	30,657,367,180	54,601,003,291
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		6,455,088,472	7,374,799,500	30,691,820,578	41,369,544,781
8. Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết	24		899,424,942	-	(815,068,695)	(6,215,990)
9. Chi phí bán hàng	25		254,001,500	230,024,749	887,056,268	(804,707,229)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3,905,445,090	7,466,105,050	12,283,470,411	17,664,228,177
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,073,365,247	1,384,837,126	3,692,231,945	8,101,814,392
12. Thu nhập khác	31		256,789,828	4,328,388,947	8,011,223,096	4,329,176,675
13. Chi phí khác	32		1,260,381,631	1,432,558,621	11,353,586,169	4,464,133,737
14. Lợi nhuận khác	40		(1,003,591,803)	2,895,830,326	(3,342,363,073)	(134,957,062)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		69,773,444	4,280,667,452	349,868,872	7,966,857,330
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	62,850,625	819,139,539	1,802,266,979	3,591,467,807
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(240,674,255)	331,643,055	(2,377,457,256)	329,823,598
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		247,597,074	3,129,884,858	925,059,149	4,045,565,925
18.1. Lợi ích sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		286,512,748	3,667,129,303	960,111,641	4,124,320,380
18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(38,915,674)	(537,244,445)	(35,052,492)	(78,754,455)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		13.55	148	45.40	195.00
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-			

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Thị Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2015



TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2015	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		349,868,872	7,966,857,330
2. Điều chỉnh cho các khoản				-
- Khấu hao tài sản cố định	02		2,451,969,249	4,706,216,897
- Phân bổ lợi thế thương mại				2,399,533,475
- Các khoản dự phòng	03		465,065,617	-
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1,759,063)	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(28,899,539,362)	(36,922,334,469)
- Chi phí lãi vay	06		30,691,820,578	41,369,544,781
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5,057,425,891	19,519,818,014
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		103,455,351,518	100,601,268,826
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		48,819,457,771	(23,406,200,149)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		41,630,667,598	98,981,606,164
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		11,347,427,977	10,511,265,652
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(68,161,361,067)	(13,335,146,039)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(30,000,000)	(1,000,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(4,060,020,637)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		142,118,969,688	187,812,591,831
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		-	(4,324,608,300)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(151,573,730,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		109,852,600,000	240,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		123,958,725,677	11,290,162,038
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			233,811,325,677	(144,368,176,262)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2015	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2014
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	24	-	11,500,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	26	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		158,093,649,075	209,933,491,091
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(545,895,765,178)	(239,465,104,478)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(387,802,116,103)	(18,031,613,387)
<i>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</i>	50		(11,871,820,738)	25,412,802,182
<i>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</i>	60		17,410,898,889	3,150,998,789
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	28	-	-
<i>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</i>	70	28	5,539,078,151	28,563,800,971

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Thị Hương

KÊ TOÁN TRƯỞNG



TỔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Thế Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2015

MẪU B 09a-DN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính quý 3 năm 2015 của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec (gọi tắt là "Công ty").

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần**
- Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ - Xây dựng**
- Ngành, nghề kinh doanh**

Mua bán hàng thu công mỹ nghệ. Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp. Kinh doanh bất động sản. Đầu tư kinh doanh nhà. Môi giới, tư vấn bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, vật liệu xây dựng. Sản xuất kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở). Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận. Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Thi công xây dựng các công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, đường dây, trạm biến áp, thi công, gia công lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh, thiết bị công nghiệp, các công trình giao thông (đường bộ và đường thủy), công trình thủy lợi (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện và không gia công tại trụ sở). Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Quảng cáo.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là thi công xây dựng các dự án trong Cotec Group.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Công ty hoạt động kinh doanh chủ yếu trong lĩnh vực thi công thi công xây dựng các dự án trong Cotec Group, chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Công ty có các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2015 như sau:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	72.60%	72.60%	Sản xuất gỗ xây dựng các loại và mua bán vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	97.63%	97.63%	Thiết kế tư vấn kỹ thuật công trình xây dựng

Công ty có các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 09 năm 2015 như sau:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Hằng Hà	238 - 240 Nghi Tâm, Phường Yên Phú, Quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội	44%	44%	Hoạt động bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô thị trung Hoà, Phường Nhân chính, Quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	32.92%	32.92%	Sản xuất thiết bị điện tử
Công ty Cổ phần Cotec healthcare	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	40%	40%	Hoạt động bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	21 - H3 Tôn thất Tùng, Phường 7, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	44.64%	44.64%	Kinh doanh bất động sản

(*) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á với tỷ lệ 95,64% vốn điều lệ của công ty này và có quyết định chuyển nhượng lại một phần lớn vốn trong năm 2015 nên đã ghi nhận khoản đầu tư vào 95,64% trên chỉ tiêu “đầu tư vào công ty liên kết”.

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của các công ty con) tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 110 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 161 người).

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần III - Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu năm 2014 đã được phân loại lại để phù hợp với số liệu so sánh với số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015, xem Thuyết minh số VIII.4.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2015 thuộc kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, đây là kỳ kế toán thứ 11 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Áp dụng hướng dẫn Chế độ kế toán mới và thay đổi chính sách kế toán

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Các Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở đi. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần III - Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng các Thông tư nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2015.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho 6 tháng đầu năm 2015. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

5. Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một Công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

7. Bất lợi thế thương mại

Bất lợi thế thương mại (lợi thế thương mại âm) là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

7. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ báo cáo cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ báo cáo. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

8. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, khoản ký quỹ ngắn hạn và các khoản đầu tư dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán ngắn hạn, chi phí phải trả ngắn hạn, phải trả ngắn hạn và dài hạn khác và vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu. Công ty cũng không tiến hành đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

9. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo.

10. Các khoản phải thu

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu tiền kinh doanh nội thất gỗ và nhôm kính các loại, phải thu tiền thi công xây dựng, phải thu tiền tư vấn, thiết kế, phải thu tiền cho thuê văn phòng và phải thu của khách hàng hàng khác.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: Phải thu chỉ hộ, phải thu lãi cho vay; lãi chậm trả, tạm ứng nhân viên; các ký quỹ, ký cược và các khoản phải thu khác

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 lập Báo cáo. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

11. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước chủ yếu là khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort và chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân bổ vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân bổ vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này như sau

- Trả trước tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.
- Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort bao gồm các chi phí hội nghị, tổ chức lễ công bố dự án, thiết kế, in catalogue, brochure... liên quan đến dự án. Chi phí phục vụ cho dự án được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 2 năm.
- Chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 2 đến 4 năm.

13. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 46
Máy móc thiết bị	6 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8
Tài sản cố định khác	2 - 10

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

14. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện quyền sử dụng đất, nhãn hiệu hàng hóa và phần mềm kế toán.

Quyền sử dụng đất

Giá trị quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng của lô đất là 50 năm.

Nhãn hiệu hàng hóa

Nhãn hiệu hàng hóa được ghi nhận ban đầu theo giá mua. Nhãn hiệu hàng hóa đã hết hao từ năm 2010.

Phần mềm kế toán

Giá trị phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 5 năm.

15. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm các quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Quyền sử dụng đất tại Thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đây là quyền sử dụng đất lâu dài nên không trích khấu hao.

16. Đầu tư tài chính dài hạn khác

Đầu tư tài chính dài hạn khác phản ánh các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

- Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào vốn chủ sở hữu của đơn vị khác nhưng Công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá phí các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (trừ các khoản tiền gửi kỳ hạn có kỳ hạn không quá 3 tháng được trình bày ở chi tiêu "Các khoản tương đương tiền"), trái phiếu, thương phiếu và các loại chứng khoán nợ khác.

17. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

18. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần**Cơ cấu vốn chủ sở hữu**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Phân phối lợi nhuận thuần

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập các quỹ 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 mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

□ Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội.

19. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về Hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi/ lãi tiền cho vay

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

20. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

21. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ.

23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

24. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty trước khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành thêm trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông.

25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

26. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh: Là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác, bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh thoả mãn một trong các điều kiện sau:

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

I. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Đơn vị tính: VND	
	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
<i>Tiền mặt</i>	839,588,584	191,896,156
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	820,275,339	121,958,837
Tại công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	18,016,388	22,741,634
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	1,296,857	4,183,177
Tại công ty CP Hằng Hà	-	43,012,508
<i>Tiền gửi ngân hàng (*)</i>	4,699,489,567	17,219,002,733
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	4,669,990,160	17,188,622,976
Tại công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	17,632,463	9,953,294
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	11,866,944	1,038,040
Tại công ty CP Hằng Hà	-	19,388,423
Cộng	5,539,078,151	17,410,898,889

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số V.20, số dư tiền gửi ngân hàng của Công ty đã được đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và Chi nhánh Thành Đô tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 8.109.765.901 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 17.188.622.976 VND).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	42,373,395,716	74,142,707,795
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	-	-
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	-	63,807,787,776
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha (*)	541,002,840	184,777,080
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CTC)	-	-
Dự án Phú Xuân I	1,157,578,519	1,163,451,019
Dự án Gia Phú	5,683,064,974	5,674,455,601
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	32,101,942,706	1,867,356,319
Ông Nguyễn Trọng Thành	265,023,000	-
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	1,444,880,000	1,444,880,000
Công ty Cotec Health Care (*)	1,127,478,677	-
Công ty CP TH Tập Trung Mặt Trời Vàng	52,425,000	-
<i>Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	6,919,162,389	6,217,506,389
Cty CP KT XD & VL XD (cotec Group) (*)	6,276,306,425	6,065,404,425
Cty CP KT XD Anpha (cotec Anpha) (*)	142,186,000	142,186,000
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	499,070,000	8,316,000
Công ty CP Dịch Vụ Tổng Hợp Bình Minh (*)	1,599,964	1,599,964
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	192,575,000	150,000,000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á (*)	42,575,000	-
Công ty CP KT Xây Dựng & Vật Liệu Xây Dựng (*)	150,000,000	150,000,000
Cộng	49,485,133,105	80,510,214,184

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>153,921,678,783</i>	<i>144,738,253,459</i>
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)		-
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC) (*)		-
Công ty CP KTXD Anpha (*)	48,708,603,872	30,816,003,872
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	4,902,899,528	4,987,501,220
Công ty TNHH TM SX Hoàn Thiện II	389,408,054	389,408,054
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Star	-	2,725,849,146
Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	10,981,215,595	24,548,580,695
Công ty TNHH Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Văn	9,253,438,000	10,761,268,000
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	-	103,329,500
Công ty TNHH Thương Mại DV Phú Thanh Long	9,036,190,919	7,618,560,560
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam	24,808,927,377	-
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (*)	22,714,159,248	-
Công ty CP TM Kỹ Thuật Việt Nam	5,660,054,400	-
Công ty CP Xây Dựng Econ	712,829,221	-
Công ty TNHH Kỹ Nghệ Toàn Tâm	6,199,600,000	-
Swiss-Bellhotel International Limited	1,225,600,000	-
Công ty CP ĐT PT TM Phương Nam	1,000,000,000	-
Khách hàng khác	8,328,752,569	62,787,752,412
<i>Cty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>28,517,023,984</i>	<i>49,346,460,399</i>
Công Ty Cp Đầu Tư Xây Dựng Tm Đại Việt	7,493,567,560	11,655,187,000
Cty Cp Ktxd Anpha (cotec Anpha) (*)	-	169,896,000
Cty Cp Ktxd & Vlxđ (cotec Group) (*)	7,240,412,995	7,926,418,995
Doanh Nghiệp Tư Nhân Đức Phát Đạt	11,020,108,713	11,020,108,713
Cong Ty Cp Sx - Tm - Dv Phú Phong	602,451,708	1,811,254,796
Công ty TNHH TM Ha Lô	833,748,250	
Vũ Huy Thức	-	934,577,256
Phái thu khác	1,326,734,758	15,829,017,639
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<i>8,400,000</i>	
Cty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất viết	7,500,000	
Nguyễn văn Thành	900,000	
<i>Tại công ty CP Hàng Hũ</i>	<i>-</i>	<i>6,983,631,282</i>
- Công ty CP Kiến trúc và phát triển đô thị	-	750,000,000
- UBND quận Long Biên	-	1,038,000
- Công ty TNHH LD Lữ hành quốc tế Hòa Bình	-	24,553,000
- Công ty CP Tư vấn Sudico	-	36,800,000
- Cotec Alpha	-	3,819,750,654
- Công ty TNHH KTS Trần Quang Định và Cộng sự	-	500,000,000
- Công ty CP Tư vấn đầu tư Kiến Việt	-	150,000,000
- Công ty Phương Nam	-	220,000,000

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà đất	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	-	1,481,489,628
Cộng	182,447,102,767	201,068,345,140

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số dư 30/09/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>186,230,049,306</i>	-	<i>180,209,977,441</i>	-
Công ty CP Hằng Hà (*)	2,884,741,360	-	1,705,539,360	-
Công ty Cotec Health Care (*)	468,129,000	-	1,602,044,451	-
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	-	-	-	-
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	2,212,021,792	-	126,041,608,853	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha (*)	25,333,023,231	-	23,853,538,188	-
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (*)	-	-	-	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh (*)	98,684,181	-	10,195,496	-
Dự Án Phú Xuân	7,947,822,189	-	7,932,822,189	-
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (*)	119,952,000,000	-	-	-
Công ty CP DV Tổng Hợp Bình Minh (*)	120,000,000	-	120,000,000	-
Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Việt Phương	11,647,400,000	-	-	-
Công ty TNHH Thanh Loan	-	-	-	-
Tải khoản tiền gửi tại PVFC	5,908,855	-	5,908,855	-
Phải thu khác	15,560,318,698	-	18,938,320,049	-
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	1,700,618,648	-	5,698,654,500	-
Cty CP KT XD & VL XD (*)	1,362,736,111	-	3,500,000,000	-
Công ty CP DV Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	-	-	1,899,202,000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà đất (*)	-	-	-	-
Đỗ Thanh Đình	149,452,500	-	149,452,500	-
Phùng Trọng Hưng	150,000,000	-	150,000,000	-
Phải thu khác	38,430,037	-	-	-
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	5,571,978,727	-	5,689,133,000	-
Đào Đức Cường	5,558,680,000	-	5,673,808,000	-
Phải thu khác	13,298,727	-	-	-
Tạm ứng	-	-	15,325,000	-
Tại công ty CP Hằng Hà	-	-	93,057,496	-
Thuế TNCN phải thu	-	-	89,775,000	-
Phải thu khác	-	-	3,282,496	-
Cộng	193,502,646,681	-	191,690,822,437	-

5. Nợ xấu

	Số dư 30/09/2015			Số dư 01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty TNHH TM & DV MVN	23,394,000	7,018,200	(16,375,800)	23,394,000	7,018,200	(16,375,800)

6. Hàng tồn kho	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	20,718,031,095	71,717,294,189
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	20,718,031,095	71,717,294,189
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	19,024,778,711	17,009,057,388
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	19,024,778,711	17,009,057,388
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	164,084,000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	164,084,000	-
Cộng	39,906,893,806	88,726,351,577
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho Cotec SG	(1,075,410,608)	(1,075,410,608)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	38,831,483,198	87,650,940,969
(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang như sau:		
Hoạt động xây dựng	22,272,193,790	71,717,294,189
Hoạt Động sản xuất	16,395,205,408	2,924,385,191
Hoạt Động dịch vụ	164,084,000	-
Kinh doanh bất động sản		11,540,777,938
Cộng	38,831,483,198	86,182,457,318
7. Chi phí trả trước		
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
	-	37,431,340
Chi phí hội nghị quảng cáo	-	24,156,340
Công cụ, dụng cụ	-	13,275,000
b) Chi phí trả trước dài hạn	16,511,936,782	28,149,669,530
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	15,210,740,858	26,866,786,096
Chi phí quang cáo DA Blue Sapphire	-	35,075,702
Đồ dùng văn phòng	106,214,976	97,548,214
Chi phí công trình BV ĐK Đồng Nai	7,381,717,421	26,734,162,180
Chi phí công trình BV PS Đức Giang	7,722,808,461	-
Chi phí công trình D/A BRS	-	-
Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	1,275,820,934	1,275,820,934
Tiền thuê đất	1,275,820,934	1,275,820,934
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	25,374,990	7,062,500
Thiết bị văn phòng	25,374,990	7,062,500
	16,511,936,782	28,187,100,870

8. Tài sản cố định hữu hình

Tình hình tăng, giảm tài sản trong kỳ như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng TSCĐ hữu hình
I. Nguyên giá						
1. Số đầu năm	107,279,772,590	3,736,103,629	3,065,549,939	1,148,833,761	7,308,120,909	122,538,380,828
2. Tăng trong năm			1,059,381,818			1,059,381,818
3. Giảm trong năm						
4. Số cuối năm	107,279,772,590	3,736,103,629	2,006,168,121	1,148,833,761	7,308,120,909	121,478,999,010
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	13,084,893,099	860,114,178	1,884,991,154	1,101,348,905	992,681,247	17,924,028,583
2. Tăng trong năm	1,882,954,705	112,916,802	8,500,000	22,705,915	564,471,569	2,591,548,991
3. Giảm trong năm			17,656,363			17,656,363
4. Số cuối năm	14,967,847,804	973,030,980	1,875,834,791	1,124,054,820	1,557,152,816	20,497,921,211
III. Giá trị còn lại						
1. Số đầu năm	94,194,879,491	2,875,989,451	1,180,558,785	47,484,856	6,315,439,662	104,614,352,245
2. Số cuối năm	92,311,924,786	2,763,072,649	130,333,330	24,778,941	5,750,968,093	100,981,077,799
Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
1. Tại 01/01/2015	888,792,751	93,335,498	1,780,640,234	837,460,356		3,600,228,839
2. Tại 30/09/2015	888,792,751	93,335,498	1,780,640,234	837,460,356	-	3,600,228,839

Như trình bày tại Thuyết minh số V.20, Công ty đã thế chấp Tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại là 88.586.956.543 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 89.673.913.063 VND) để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn.

9. Tài sản cố định vô hình

Tình hình tăng, giảm tài sản trong kỳ như sau:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Website	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	144,304,008,848	189,079,900		300,000,000	144,793,088,748
2. Tăng trong năm					-
3. Giảm trong năm	144,304,008,848	21,000,000	-		144,325,008,848
4. Số cuối năm	-	168,079,900	-	300,000,000	468,079,900
II. Hao mòn lũy kế					
1. Số đầu năm	8,658,240,531	189,079,900		300,000,000	9,147,320,431
2. Tăng trong năm					-
3. Giảm trong năm	8,658,240,531	21,000,000			8,679,240,531
4. Số cuối năm	-	168,079,900	-	300,000,000	468,079,900
III. Giá trị còn lại					
1. Số đầu năm	135,645,768,317	-	-	-	135,645,768,317
2. Số cuối năm	-	-	-	-	-
Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
3. Tại 01/01/2015		189,079,900		300,000,000	489,079,900
4. Tại 30/09/2015		189,079,900		300,000,000	489,079,900

10. Bất động sản đầu tư

Quyền sử dụng đất tại thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đây là quyền sử dụng đất lâu dài nên không trích k

	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<i>Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>		
Nguyên giá	8,218,457,600	8,218,457,600
Giá trị còn lại	<u>8,218,457,600</u>	<u>8,218,457,600</u>

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<i>Tại Công ty CP Hàng Hà</i>	<i>113,087,775,056</i>	<i>113,087,775,056</i>
Xây dựng Bệnh viện Phụ Sản Quốc tế Đức Giang	<u>(113,087,775,056)</u>	<u>113,087,775,056</u>
Cộng	<u>-</u>	<u>113,087,775,056</u>

12. Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a) Đầu tư vào công ty liên kết	330,330,690,053	483,682,789,082
Công ty Cổ phần Hàng Hà	30,660,835,362	
Công ty CP Đầu tư & PT Nhà Đất Cotec MB	1,974,361,238	1,975,027,905
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	194,392,502,332	315,992,318,780
Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	103,302,991,121	165,715,442,397
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852,150,000	852,150,000
Đầu tư mua cổ phiếu	852,150,000	852,150,000
c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
Đầu tư mua trái phiếu	2,000,000	2,000,000
d) Dự phòng giảm giá trị đầu tư	-	(34,433,398)
Dự phòng giảm giá đầu tư mua cổ phiếu	-	(34,433,398)
Đầu tư tài chính dài hạn thuần	<u>331,184,840,053</u>	<u>484,502,505,684</u>

a) Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Hàng Hà	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Q.Tây Hồ, Tp. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	44.00%	44.00%	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô Thị Trung Hoà, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân Tp. Hà Nội	Đầu tư bất động sản và xây dựng	32.92%	32.92%	32.92%	32.92%
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	21-H3 Tôn Thất Tùng, p7, Tp. Vũng Tàu, T. Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư bất động sản và xây dựng	44.64%	44.64%	44.64%	44.64%

(i) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng Hà được chuyển sang theo dõi sang “đầu tư vào công ty liên kết” từ năm 2015 do Công ty không còn kiểm soát gián tiếp đầu tư vào công ty này vì Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (công ty mẹ của Công ty Cổ phần Hằng Hà) vào ngày 8 tháng 01 năm 2015 (xem bên dưới).

(ii) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare trong năm 2014 với tỷ lệ 65% vốn điều lệ của công ty này và có quyết định chuyển nhượng lại một phần lớn vốn vào đầu năm 2015 nên đã ghi nhận khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare trên chỉ tiêu “đầu tư vào công ty liên kết”.

Ngày 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCNCP-CHH với giá trị là 121.500.000.000 VND. Giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare là 194.400.00.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ của công ty này.

Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á trong năm 2014 với tỷ lệ 95,64% vốn điều lệ của công ty này và có quyết định chuyển nhượng lại một phần lớn vốn vào đầu năm 2015 nên đã ghi nhận khoản đầu tư vào 95,64% trên chỉ tiêu “đầu tư vào công ty liên kết”.

Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec Group), thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á với giá trị là 119.952.000.000 VND. Tuy nhiên, thủ tục chuyển nhượng vốn hiện tại vẫn chưa được hoàn tất.

Chi tiết về giá trị đầu tư vào các công ty liên kết như sau:

	Số dư 30/09/2015					Số dư 01/01/2015				
	Công ty CP Hằng Hà	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	Cộng	Công ty CP Hằng Hà	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	Cộng
Đầu tư vào công ty liên kết	65,625,000,000	2,000,000,000	194,400,000,000	103,302,991,121	365,327,991,121	-	2,000,000,000	315,900,000,000	223,249,027,238	541,149,027,238
Phần lợi nhuận, cổ tức được chia đã ghi nhận	(34,964,164,638)	(25,638,762)	(7,497,668)	-	(34,997,301,068)	-	(24,972,095)	92,318,780	(57,533,584,841)	(57,466,238,156)
Cộng	30,660,835,362	1,974,361,238	194,392,502,332	103,302,991,121	330,330,690,053	1,975,027,905	315,992,318,780	165,715,442,397	483,682,789,082	

Thông tin tài chính tóm tắt về các công ty liên kết được trình bày như sau:

	Số dư 30/09/2015					Số dư 01/01/2015				
	Công ty CP Hàng Hà	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	Cộng	Công ty CP Hàng Hà	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	Cộng
Tổng tài sản	218,090,535,203	5,944,984,074	505,538,882,880	636,494,322,002	1,366,068,724,159	-	5,946,984,074	491,745,719,104	752,268,165,854	1,249,960,869,032
Tổng công nợ	148,406,818,472	21,907,245	19,312,374,913	465,267,445,899	633,008,546,529	-	21,907,245	5,603,690,212	579,003,326,903	584,628,924,360
Tài sản thuần	69,683,716,731	5,923,076,829	486,226,507,967	171,226,876,103	733,060,177,630	-	5,925,076,829	486,142,028,892	173,264,838,951	665,331,944,672
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	30,660,835,362	1,974,361,238	194,490,603,187	103,302,991,122	330,428,790,908	-	1,975,027,905	315,992,318,780	165,715,442,397	483,682,789,082
Điều chỉnh thay đổi tỷ lệ đầu tư vào công ty liên kết	-	-	35,507,223	-	35,507,223	-	-	-	-	-
Điều chỉnh giảm theo tỷ lệ lợi nhuận giao dịch nội bộ với công ty liên kết	-	-	(133,608,078)	-	(133,608,078)	-	-	-	-	-
Phần tài sản thuần công ty đầu tư vào công ty liên kết sau khi hợp nhất	30,660,835,362	1,974,361,238	194,392,502,332	103,302,991,122	330,330,690,053	-	1,975,027,905	315,992,318,780	165,715,442,397	483,682,789,082
	Số dư 30/09/2015					Số dư 01/01/2015				
	Công ty CP Hàng Hà	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	Cộng	Công ty CP Hàng Hà	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	Cộng
Doanh thu thuần	-	-	-	179,834,637	179,834,637	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần	161,449	(2,000,000)	84,479,074	(1,900,112,919)	(1,817,472,396)	-	(18,647,969)	-	-	(18,647,969)
Phần lợi nhuận (lỗ) được chia từ khoản đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ	71,038	(666,667)	33,791,630	(848,264,696)	(815,068,695)	-	(6,215,990)	-	-	(6,215,990)

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Dưới đây là tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong năm và năm trước như sau:

	Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	Chi phí phải trả	Lợi nhuận (lỗ) chưa thực hiện	Cộng
Số dư 01/01/2014	(1.773,352,702)	-	-	(1,773,352,702)
Tăng do mua công ty con	-	5,250,000	-	5,250,000
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2014	(132,958,700)	(5,250,000)	180,397,298	42,188,598
Số dư 31/12/2014	(1,906,311,402)	-	180,397,298	(1,725,914,104)
Số dư 01/01/2015	(1,906,311,402)	-	180,397,298	(1,725,914,104)
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2015	1,906,311,402	-	471,145,854	2,377,457,256
Số dư 30/09/2015	-	-	651,543,152	651,543,152

14. Lợi thế thương mại

Nguyên giá

Số dư 01/01/2015	88,930,404,578
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	56,868,049,108
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	56,868,049,108
Số dư 30/09/2015	32,062,355,470

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư 01/01/2015	7,946,514,002
Tăng trong kỳ	2,404,676,661
Khấu hao trong kỳ	2,404,676,661
Giảm trong kỳ	4,740,278,455
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	4,740,278,455
Số dư 30/09/2015	5,610,912,208

Giá trị còn lại

Số dư 01/01/2015	80,983,890,576
Số dư 30/09/2015	26,451,443,262

15. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số dư 30/09/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà E</i>	<i>42,767,981,526</i>	<i>42,767,981,526</i>	<i>37,343,329,842</i>	<i>37,343,329,842</i>
Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	-	-	425,604,091	425,604,091
Công ty CP VLXD Thế Giới Nhà	7,293,422,997	7,293,422,997	7,225,172,998	7,225,172,998
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7,236,111,250	7,236,111,250	7,236,111,250	7,236,111,250
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đạt Tiên F	-	-	4,487,213,543	4,487,213,543
Công ty TNHH TM Tin học Trường Nguyên	-	-	461,438,575	461,438,575
Công ty CP Delta Miền Trung	8,684,376,616	8,684,376,616	7,542,800,089	7,542,800,089
Công ty CP Xây Dựng Eeon	-	-	530,019,804	530,019,804
Công ty TNHH Địa Tin Học	-	-	469,299,909	469,299,909
Công ty TNHH Ha Lô	-	-	468,882,691	468,882,691
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Star	-	-	-	-
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	3,609,155,889	3,609,155,889	-	-
Công ty CP Kinh Doanh Vật liệu XD Số 15	-	-	-	-
Công ty Đầu Tư Phát Triển XD Bê Tông (Đic	-	-	-	-
Khách hàng khác	15,944,914,774	15,944,914,774	8,496,786,892	8,496,786,892

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2015*

<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	5,901,335,535	5,901,335,535	11,891,277,404	11,891,277,404
Công ty CP ĐT & PT Nhà Đất	-	-	2,919,785,175	2,919,785,175
Trịnh Xuân Hà	1,753,913,477	1,753,913,477	1,753,913,477	1,753,913,477
Công ty TNHH SX Hàng Nội Thất Phương V	-	-	2,595,429,346	2,595,429,346
Công ty TNHH TM XD Đại An Thành	916,879,878	916,879,878	1,543,625,448	1,543,625,448
Phải trả người bán khác	3,230,542,180	3,230,542,180	3,078,523,958	3,078,523,958
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	60,940,000	60,940,000	529,798,000	529,798,000
Phải trả tiền thuê VP	-	-	438,858,000	438,858,000
Phải trả cho cty công nghệ Robo	60,940,000	60,940,000	90,940,000	90,940,000
Tại công ty CP Hằng Hà	-	-	329,705,100	329,705,100
Phải trả người bán khác	-	-	329,705,100	329,705,100
Cộng	48,730,257,061	48,730,257,061	50,094,110,346	50,094,110,346

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	69,980,651,389	74,857,215,992
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	-	71,577,685,992
Công ty CP Hằng Hà	42,959,130,506	-
Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á	22,499,331,883	-
Lê Thị Kim Dung	2,620,000,000	2,620,000,000
Công ty TNHH Kỹ Thuật Phù Lộc	989,850,000	-
Công ty TNHH XD ĐT & TM Thông Nhất	108,000,000	-
Dự án Phú Xuân I	804,339,000	659,530,000
Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	534,418,827	34,192,177
Công ty CP ĐT & PT Nhà Đất (cotecland)	447,874,250	-
Người mua trả trước khác	86,544,577	34,192,177
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	334,837,000	-
Cty CP Đầu tư Cotec Healthcare	100,000,000	-
Cty CP Bệnh đa khoa Đồng Nai	100,000,000	-
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec	134,837,000	-
Cộng	70,849,907,216	74,891,408,169

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số dư 01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	Số dư 30/09/2015
Thuế GTGT hàng bán/dịch vụ cung cấp trong nước	8,815,682,337	4,074,613,266	3,000,000,000	9,890,295,603
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước - Thuế phải thu	(91,407,704)	-	-	(91,407,704)
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước - Thuế phải nộp	8,907,090,041	4,074,613,266	3,000,000,000	9,981,703,307
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21,211,098,500	1,845,763,850	30,000,000	23,026,862,350
Thuế thu nhập doanh nghiệp - Thuế phải thu	(43,496,871)	43,496,871	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - Thuế phải nộp	21,254,595,371	1,802,266,979	30,000,000	23,026,862,350
Thuế thu nhập cá nhân	1,700,248,103	68,067,348	-	1,768,315,451
Các loại thuế khác	17,272,062,242	3,141,317,298	9,000,000	20,404,379,540
Thuế môn bài	-	9,000,000	9,000,000	-
Thuế đất	2,421,365,732	-	-	2,421,365,732
Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp	14,850,696,510	3,132,317,298	-	17,983,013,808
Cộng	48,999,091,182	9,129,761,762	3,039,000,000	55,089,852,944
Trình bày số dư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Thuế và các khoản phải thu nhà nước (*)	134,904,575	-	-	91,407,704
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	49,133,995,757	-	-	55,181,260,648

• **Thuế giá trị gia tăng**

Công ty áp dụng Luật thuế giá trị gia tăng hiện hành

- Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ
- Thuế suất áp dụng : 10%

• **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem thuyết minh số VI.8

• **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp các khoản thuế khác theo các quy định hiện hành.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	30,062,033,743	67,095,116,821
Chi phí phải trả ngân hàng Việt Á	-	11,552,532,750
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	12,497,011,542	12,497,011,542
Chi phí lãi trái phiếu NH Việt Nam Thịnh Vượng	-	8,643,750,000
Chi phí lãi trái phiếu Vinaconex -Viettel	-	10,463,333,000
Chi phí lãi trái phiếu NH An Bình	-	14,650,000,000
Chi phí phải trả thuê văn phòng (Phạm Linh Dung)	-	112,000,000
Chi phí thi công Dự Án Blue Sapphire Resort	-	2,402,185,548
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển (BIDV)	17,375,522,201	6,759,303,981
Chi phí phải trả khác	189,500,000	15,000,000
<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	8,635,843,242	11,292,010,594
Trích trước chi phí công trình	7,173,323,921	11,227,010,594
Chi phí khác	1,462,519,321	65,000,000
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	(16,800,000)	12,727,273
Trích trước chi phí kiểm toán	-	12,727,273
Chi phí cầm cọc ranh mốc biệt thự DA BSR	(16,800,000)	0
Trích trước CP thuê VP quý 03/15	-	0
	<u>38,681,076,985</u>	<u>78,399,854,688</u>
19. Phải trả khác	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a) Phải trả ngắn hạn khác	102,553,048,031	80,498,624,379
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	91,028,698,942	70,741,547,285
Kinh phí công đoàn	489,592,569	445,304,569
Các khoản bảo hiểm phải nộp	4,670,762,270	3,241,071,686
Công ty CP KDXD&VLXD Cotec (*)	2,318,797,500	5,334,844,143
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	9,462,000,000	9,462,000,000
Ông Đào Đức Cương (*)	13,725,550,000	13,475,550,000
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	12,526,041,413	6,395,041,413
Ông Dương Quốc Trọng	5,600,000,000	5,600,000,000
Ông Lê Xuân Tinh	5,300,000,000	5,900,000,000
Ông Nguyễn Thế Thanh	-	50,000,000
Ông Bùi Trung Dũng	12,000,000,000	12,000,000,000
Ông Nguyễn Văn Thanh	1,104,750,000	72,305,086
Ông Nguyễn Quốc Huy	3,000,000,000	-
Phải trả khác	20,831,205,190	8,765,430,388
<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	10,883,466,255	8,634,412,640
Kinh phí công đoàn	200,524,215	172,541,288
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	1,254,856,520	1,037,324,486
Nhân ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50,000,000	50,000,000
Công ty CP Kỹ Thuật XD & Vật Liệu XD	-	3,875,928,525
Phải trả khác	9,378,085,520	3,498,618,341

<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	640,882,834	589,331,834
Bảo hiểm xã hội, y tế	327,519,377	212,846,377
Kinh phí công đoàn	28,512,688	18,402,688
Đoàn phí công đoàn	10,145,527	4,989,497
Phải Cty Kỹ Thuật Xây Dựng và VLXD	248,705,242	248,705,272
Phải trả Nhà Đất Cotec Land	-	104,388,000
Phải trả khác	26,000,000	-
<i>Tại công ty CP Hàng Hà</i>	-	533,332,620
Bảo hiểm xã hội	-	10,960,270
Kinh phí công đoàn	-	4,251,325
Công ty CP KTXD và VLXD - Cotec Group	-	513,615,598
Phải trả phải nộp khác	-	4,505,427
b) Phải trả dài hạn khác	62,000,564,117	63,130,200,784
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	62,000,564,117	63,130,200,784
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (**)	53,415,000,000	54,544,636,667
Phải trả khác Dự án khu dân cư Phú Xuân	8,585,564,117	8,585,564,117
Cộng	164,553,612,148	143,628,825,163
(*) Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	28,570,388,913	29,893,684,921
(**) Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan	53,415,000,000	54,544,636,667

20. Vay và nợ thuê tài chính

	Số dư 01/01/2015				Số dư 30/09/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	423,151,653,061	423,151,653,061	158,093,649,075	441,817,458,019	139,427,844,117	139,427,844,117
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>149,017,753,061</i>	<i>149,017,753,061</i>	<i>158,093,649,075</i>	<i>167,683,558,019</i>	<i>139,427,844,117</i>	<i>139,427,844,117</i>
Ngân hàng BIDV-Sài Gòn	134,017,753,061	134,017,753,061	71,226,129,137	117,683,558,019	87,560,324,179	87,560,324,179
Ngân hàng BIDV-Thành Đô	-	-	14,379,219,938	-	14,379,219,938	14,379,219,938
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	35,000,000,000	35,000,000,000	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN BT	15,000,000,000	15,000,000,000	-	15,000,000,000	-	-
Ngân hàng Việt Á - CN TP.HCM	-	-	37,488,300,000	-	37,488,300,000	37,488,300,000
Nợ dài hạn đến hạn trả	274,133,900,000	274,133,900,000	-	274,133,900,000	-	-
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	74,133,900,000	74,133,900,000	-	74,133,900,000	-	-
Trái phiếu cam kết Công ty Tài Chính CP Vinaconex - Viettel	50,000,000,000	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP An Bình	100,000,000,000	100,000,000,000	-	100,000,000,000	-	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	50,000,000,000	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-	-

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2015*

b) Vay dài hạn	314,666,230,557	314,666,230,557	975,000,001	119,432,527,098	196,208,703,460	196,208,703,460
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>201,396,230,557</i>	<i>201,396,230,557</i>	<i>975,000,001</i>	<i>118,032,527,098</i>	<i>84,338,703,460</i>	<i>84,338,703,460</i>
Ngân hàng BIDV - CN 3/2	83,363,703,459	83,363,703,459	975,000,001	-	84,338,703,460	84,338,703,460
Ngân hàng BIDV - CN Thành Đô	118,032,527,098	118,032,527,098	-	118,032,527,098	-	-
<i>Vay các tổ chức</i>	<i>113,270,000,000</i>	<i>113,270,000,000</i>	<i>-</i>	<i>1,400,000,000</i>	<i>111,870,000,000</i>	<i>111,870,000,000</i>
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	3,820,000,000	3,820,000,000	-	-	3,820,000,000	3,820,000,000
Công ty Cotec Healthcare	109,450,000,000	109,450,000,000	-	1,400,000,000	108,050,000,000	108,050,000,000
Cộng	737,817,883,618	737,817,883,618	159,068,649,076	561,249,985,117	335,636,547,577	335,636,547,577

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2015 như sau

(i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1640/2012 ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 VND cho mục đích xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và 90.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ thời điểm rút vốn, khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

Khoản vay được đảm bảo bằng 2.000.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng theo hình thức bảo lãnh của bên thứ ba và giá trị của Tòa nhà Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.8) và số dư tài khoản tiền gửi của Công ty (xem Thuyết minh số V.1).

(ii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 151/2015/351948/HĐTD ngày 16 tháng 6 năm 2015 với hạn mức tín dụng là 147.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thi công xây dựng Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang. Thời hạn vay là 9 tháng kể từ thời điểm rút vốn, khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

Khoản vay được đảm bảo bằng quyền đòi nợ giá trị khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai và sắp hoàn thành từ Hợp đồng số 06/2014/HĐTT-HH ngày 19 tháng 9 năm 2014 và Phụ lục hợp đồng tổng thầu số 01/2014/PLHD-HĐTD-HH ngày 22 tháng 9 năm 2014; Số dư tài khoản tiền gửi của Công ty (xem Thuyết minh số V.1), nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả nợ vay Ngân hàng.

(iii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Cổ phần Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (công ty con) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 020-052/15/HDHM ngày 18 tháng 5 năm 2015 với hạn mức tín dụng là 56.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thi công các công trình. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ thời điểm rút vốn, khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

Khoản vay được đảm bảo bằng 9.720.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare và quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ các hợp đồng ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất.

(iv) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn được chuyển sang nợ dài hạn căn cứ lịch trả nợ thỏa thuận theo Văn bản sửa đổi, bổ sung số 3228/2014/HĐ ngày 9 tháng 5 năm 2014 về việc sửa đổi bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác.

(v) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc theo Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19 tháng 10 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHDVT ngày 25 tháng 11 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.

(vi) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare theo Hợp đồng số 05/HDVT-CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức vay là 120.000.000.000 VND, thời hạn vay 3 năm, lãi suất 0%/năm.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Quỹ khen thưởng	953,264,957	953,264,957
Quỹ phúc lợi	2,256,670,819	2,256,670,819
Cộng	3,209,935,776	3,209,935,776

23. **Vốn chủ sở hữu**

Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2014	200,000,000,000	(1,282,720,582)	3,961,062,154	3,209,091,695	31,233,326,664	51,310,581,215	288,431,341,146
Vốn tăng trong năm 2014	11,500,000,000	-	-	-	-	-	11,500,000,000
Tăng do mua công ty con	-	70,002,798	-	-	-	78,447,369,478	78,517,372,276
Tăng do mua công ty liên kết	-	-	-	-	-	13,300,195,229	13,300,195,229
Lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	12,254,010,955	510,077,831	12,764,088,786
Chi cổ tức	-	-	-	-	(6,345,000,000)	-	(6,345,000,000)
Điều chỉnh khác	-	(320,000,000)	-	-	-	-	(320,000,000)
Số 31/12/2014	211,500,000,000	(1,532,717,784)	3,961,062,154	3,209,091,695	37,142,337,619	143,568,223,753	397,847,997,437
Trình bày lại số dư 31/12/2014 theo TT 200 (xem thuyết minh số VIII.4)			3,209,091,695	(3,209,091,695)			
Số dư 01/01/2015	211,500,000,000	(1,532,717,784)	7,170,153,849	-	37,142,337,619	143,568,223,753	397,847,997,437
Lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2015	-	-	-	-	960,111,641	(35,052,492)	925,059,149
Điều chỉnh giảm công ty con	-	-	-	-	(34,963,163,990)	(121,235,842,958)	(156,199,006,948)
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	-	-	-	-	-	(13,300,195,229)	(13,300,195,229)
Điều chỉnh khác	-	(1,661,749)	-	-	(996,786,145)	1,661,749	(996,786,145)
Số dư 30/09/2015	211,500,000,000	(1,534,379,533)	7,170,153,849		2,142,499,125	8,998,794,823	228,277,068,263

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu tại ngày 01 tháng 01 năm 2015

Tên cổ đông	Vốn thực tế tại 30/09/2015 và tại 01/01/2015		
	Vốn góp	Tỷ lệ	Giá trị vốn góp
Ông Nguyễn Thế Thanh	336,900,000	0.16%	336,900,000
Ông Đào Đức Nghĩa	1,990,000,000	0.94%	1,990,000,000
Công ty CP Kỹ Thuật XD & VL Xây Dựng	120,900,000,000	57.16%	120,900,000,000
Công ty CP Kỹ Thuật XD An Pha	21,020,700,000	9.94%	21,020,700,000
Các cổ đông khác	67,252,400,000	31.80%	67,252,400,000
Cộng	211,500,000,000	100.00%	211,500,000,000

Cổ phiếu tại công ty mẹ	9 tháng năm 2015	Tại 01/01/2015
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21,150,000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	21,150,000	21,150,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21,150,000</i>	<i>21,150,000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21,500,000	21,150,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21,500,000</i>	<i>21,150,000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND)	10,000	10,000

II. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu

	9 tháng năm 2015	9 tháng năm 2014
a) Tổng doanh thu		
Doanh thu xây dựng công trình	231,050,322,155	189,077,107,302
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	2,154,209,250	28,468,101,630
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12,363,636	164,391,926
Doanh thu cho thuê văn phòng	2,765,783,520	2,211,569,628
Doanh thu kinh doanh bất động sản	115,698,547	-
Doanh thu tư vấn, thiết kế	506,958,525	319,643,636
Cộng	236,605,335,633	220,240,814,122

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn xây dựng công trình	187,707,488,128	160,942,323,963
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	1,114,221,639	15,866,578,126
Giá vốn cho thuê văn phòng	628,330,722	499,329,206
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93,943,642	-
Giá vốn tư vấn, thiết kế	213,495,047	172,327,784
Cộng	189,757,479,178	177,480,559,079

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	9 tháng năm 2015	9 tháng năm 2014
Lãi tiền gửi NH	82,589,701	121,449,102
Lãi tiền cho Cotec Asia vay	-	34,946,232,586
Lãi tiền cho Cotec Anpha vay	1,404,748,343	1,740,617,890
Cộng	1,487,338,044	36,808,299,578

4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay, lãi phát hành trái phiếu	26,447,136,511	45,632,422,701
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	465,045,617	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	8,968,580,590
Chi phí khác	3,745,185,052	-
Cộng	30,657,367,180	54,601,003,291
5. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	809,100,000	809,372,130
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	59,232,041	36,990,181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	(1,733,759,294)
Chi phí bằng tiền khác	18,724,227	82,689,754
Cộng	887,056,268	(804,707,229)
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6,573,858,021	5,234,423,745
Chi phí vật liệu quản lý	726,558,060	671,860,796
Chi phí đồ dùng văn phòng	840,137,499	830,973,545
Chi phí khấu hao	1,235,985,493	848,325,402
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	14,639,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90,804,213	90,804,213
Chi phí bằng tiền khác	2,813,127,125	9,973,201,476
Cộng	12,283,470,411	17,664,228,177
7. Lợi nhuận (lỗ) khác		
Thanh lý công cụ, dụng cụ	7,366,124,430	-
Thu nhập khác	645,098,666	4,329,176,675
Thu nhập khác	8,011,223,096	4,329,176,675
Chi phí thanh lý công cụ, dụng cụ	7,415,016,838	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp	3,938,569,331	-
Chi phí khác	-	4,464,133,737
Chi phí khác	11,353,586,169	4,464,133,737
Cộng	(3,342,363,073)	(134,957,062)
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9 tháng năm 2015	Tại 01/01/2015
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	349,868,872	7,966,857,330
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7,842,435,759	4,371,518,458
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	8,192,122,631	12,338,375,788
Thuế suất áp dụng, trong đó:		
Thuế suất áp dụng cho các công ty có doanh thu < 12 tỷ VND/năm	20%	20%
Thuế suất áp dụng cho các công ty có doanh thu > 12 tỷ VND/năm	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1,802,266,979	3,591,467,807

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% trên thu nhập chịu thuế.

Riêng đối với các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế khi công ty con đó có tổng doanh thu trong năm không quá hai mươi tỷ đồng (20 tỷ VND) theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính.

III. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Đầu Tư Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty CP Hằng Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Cotec Healthcare	Công ty liên kết
Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á	Bên liên quan khác
Công ty KTXD Anpha	Cùng tập đoàn
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc

Trong kỳ, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng & Vật liệu Xây dựng		
Mua vật liệu xây dựng	5,880,152,484	12,319,678,064
Cho thuê văn phòng	700,265,312	1,327,395,127
Chi phí lãi vay	2,383,797,500	-
	<hr/>	<hr/>
Công ty CP Hằng Hà		
Chi hỗ các khoản lương, chi phí lãi vay, tiền công trình	-	8,634,287,376
Thu tiền ứng trước thi công DA. BV Phụ Sản Đức Giang	10,120,637,094	26,836,000,000
	<hr/>	<hr/>
Công ty CP Cotec Healthcare		
Phải thu tiền cho thuê VP và dịch vụ khác	1,581,690,496	-
	<hr/>	<hr/>
Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á		
Cho thuê văn phòng	916,839,000	-
Thiết kế, thi công xây dựng	32,228,737,812	-
Thi công xây dựng _lãi chưa thực hiện	123,829,587,061	-
Lãi chậm thanh toán	-	6,007,560,002
	<hr/>	<hr/>
Công ty CP KTXD Anpha		
Cần trừ công nợ, tăng giảm khoản phải thu	17,991,600,000	-
Cho thuê văn phòng	356,225,760	574,416,160
Lãi chậm thanh toán	1,404,748,343	2,407,410,995
	<hr/>	<hr/>
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Cho thuê văn phòng	-	-
Môi giới	40,000,000	3,281,119
	<hr/>	<hr/>
Công CP BV Đa khoa Đồng Nai		
Cho thuê văn phòng	321,829,200	1,384,612,519
Thi công xây dựng	208,165,587,221	221,085,901,609
	<hr/>	<hr/>

Ông Đào Đức Nghĩa		
Thi công xây dựng	3,444,880,000	3,444,880,000

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Phải thu tiền thiết kế, xây dựng	-	6,125,404,425
Trả trước tiền mua vật liệu xây dựng	-	24,760,425,759
Phải thu ngắn hạn khác	-	3,500,000,000
Phải trả ngắn hạn khác	5,849,215,498	9,973,093,508
Phải trả tiền vay, nợ và chi phí lãi vay	55,733,797,500	54,544,636,667
Công ty CP Hằng Hà		
Ứng trước tiền thi công DA BV Phú Sơn Đức Giang	2,884,741,360	-
Phải thu do chi hộ	42,959,130,506	-
Công ty CP Cotec Healthcare		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng, dịch vụ môi giới	1,581,690,496	
Phải thu do chi hộ	468,129,000	1,602,044,451.0
Vay dài hạn	109,350,000,000	109,450,000,000.0
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc		
Vay dài hạn	3,820,000,000	3,820,000,000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Phải thu tiền thiết kế, xây dựng	249,724,001	-
Phải thu lãi cho vay	2,212,021,792	126,041,608,853
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	22,499,331,883	-
Phải trả ngắn hạn khác	-	-
Công ty CP KTXD Anpha		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	541,002,840	326,963,080
Trả trước tiền thi công xây dựng cho các dự án Bệnh viện Đông Nai, Blue Sapphire Resort	48,708,603,782	34,635,754,526
Phải thu lãi chậm thanh toán	25,333,023,231	23,853,538,188
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Phải thu ngắn hạn khác	50,195,496	10,195,496
Cty CP BV Đa khoa Đồng Nai		
Phải thu do cho thuê văn phòng và thi công xây dựng	57,785,790,210	1,444,880,000
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	-	71,577,685,992

Ông Đào Đức Nghĩa		
Phải thu tiền thi công xây dựng	155,920,000	1,444,880,000
Tạm ứng	12,526,041,413	255,920,000
Phải trả tiền mượn	1,444,880,000	6,935,041,413
<hr/> <hr/>		
Ông Nguyễn Thế Thanh		
Tạm ứng	1,019,774,716	509,743,079
Phải trả tiền mượn	50,000,000	50,000,000
<hr/> <hr/>		
Ông Đỗ Đăng Nguyễn		
Tạm ứng	-	3,651,980
Phải trả ngắn hạn khác	2,338,020	-
<hr/> <hr/>		
Ông Phan Văn Ngoan		
Tạm ứng	42,872,000	42,872,000
<hr/> <hr/>		
Ông Đào Đức Cường		
Tạm ứng	2,501,865,499	2,546,234,238
Phải thu tiền cho mượn	13,725,550,000	5,689,133,000
Phải trả tiền mượn	-	13,475,550,000
<hr/> <hr/>		
Ông Phan Văn Tín		
Tạm ứng	652,914,931	1,215,438,704
<hr/> <hr/>		
Bà Nguyễn Thị Hồng vân		
Tạm ứng	82,004,375	-
<hr/> <hr/>		

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:

	<u>9 tháng năm 2015</u>	<u>9 tháng năm 2014</u>
Tiền lương, phụ cấp và thù lao	2,236,271,486	2,236,271,486
Cộng	<u>2,236,271,486</u>	<u>2,236,271,486</u>

2. Thông tin về bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty hiện nay chủ yếu được chia thành 2 bộ phận hoạt động kinh doanh: Hoạt động thi công, xây dựng và hợp đồng khám, chữa bệnh. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 2 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 2 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận thi công, xây dựng: Thi công, xây dựng công trình; Thi công, trang trí nội thất gỗ, nhôm kính; Ngoài ra bộ phận này còn bao gồm các hoạt động có liên quan khác như: cho thuê văn phòng, tư vấn thiết kế...

- Bộ phận kinh doanh khám, chữa bệnh: Công ty đang trong quá trình đầu tư, xây dựng Bệnh viện Đức Giang (hoạt động của Công ty Cổ phần Hăng Hà, công ty con). Tuy nhiên, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hăng Hà sang năm 2015 được chuyển sang theo dõi sang "đầu tư vào công ty liên kết" do Công ty không còn kiểm soát gián tiếp đầu tư vào công ty này vì Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (công ty mẹ của Công ty Cổ phần Hăng Hà) vào ngày 8 tháng 01 năm 2015 (xem Thuyết minh số V.12).

Thông tin về tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Hoạt động thi công, XD và các hoạt động liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ số dư giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
Số dư 30/09/2015						
Tài sản						
Tài sản bộ phận	416,143,271,868	-	-	416,143,271,868	15,323,055,439	431,466,327,307
Tài sản không phân bổ	-	-	658,016,087,839	658,016,087,839	(160,189,950,851)	497,826,136,988
Tổng tài sản	416,143,271,868	-	658,016,087,839	1,074,159,359,707	(144,866,895,412)	929,292,464,295
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	232,295,522,458	-	-	232,295,522,458	(7,818,872,181)	224,476,650,277
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	544,233,740,853	544,233,740,853	(40,833,645,352)	503,400,095,501
Tổng nợ phải trả	232,295,522,458	-	544,233,740,853		(48,652,517,533)	727,876,745,778
Số dư 01/01/2015						
Tài sản						
Tài sản bộ phận	550,561,458,329	191,919,776,361	-	742,481,234,690	134,948,370,111	877,429,604,801
Tài sản không phân bổ	-	-	834,772,408,049	834,772,408,049	(167,430,629,037)	667,341,779,012
Tổng tài sản	550,561,458,329	191,919,776,361	834,772,408,049	1,577,253,642,739	(32,482,258,926)	1,544,771,383,813
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	583,324,010,527	122,233,785,430	-	705,557,795,957	(62,096,548,717)	643,461,247,240
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	508,974,786,296	508,974,786,296	(5,512,647,160)	503,462,139,136
Tổng nợ phải trả	583,324,010,527	122,233,785,430	508,974,786,296	1,214,532,582,253	(67,609,195,877)	1,146,923,386,376

Thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Hoạt động thi công, XD và các hoạt động liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ số dư giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
9 tháng đầu năm 2015						
Doanh thu bộ phận	260,146,672,615	-	-	260,146,672,615	(23,541,336,982)	236,605,335,633
Giá vốn bộ phận	208,637,631,437	-	-	208,637,631,437	(18,880,152,260)	189,757,479,177
Chi phí bán hàng	887,056,268	-	-	887,056,268	-	887,056,268
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10,277,755,569	-	-	10,277,755,569	2,005,714,842	12,283,470,411
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	40,344,229,341	-	-	40,344,229,341	(6,666,899,564)	33,677,329,777
Doanh thu tài chính	-	-	1,487,338,044	1,487,338,044	-	1,487,338,044
Chi phí tài chính	-	-	32,540,253,747	32,540,253,747	(1,882,886,567)	30,657,367,180
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	-	-	-	-	(815,068,695)	(815,068,695)
Thu nhập khác	9,394,610,648	-	-	9,394,610,648	(1,383,387,552)	8,011,223,096
Chi phí khác	11,353,586,169	-	-	11,353,586,169	-	11,353,586,169
Lợi nhuận trước thuế	38,385,253,820	-	(31,052,915,703)	7,332,338,117	(6,982,469,244)	349,868,873
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1,802,266,979	-	-	1,802,266,979	-	1,802,266,979
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1,906,311,402)	-	-	(1,906,311,402)	(471,145,854)	(2,377,457,256)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	38,489,298,243	-	(31,052,915,703)	7,436,382,540	(6,511,323,390)	925,059,150

	Hoạt động thi công, XD và các hoạt động liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ số dư giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
9 tháng đầu năm 2014						
Doanh thu bộ phận	247,709,164,122	-	-	247,709,164,122	(27,468,350,000)	220,240,814,122
Giá vốn bộ phận	204,879,265,443	-	-	204,879,265,443	(27,398,706,364)	177,480,559,079
Chi phí bán hàng	(804,707,229)	-	-	(804,707,229)	-	(804,707,229)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	13,100,134,569	-	-	13,100,134,569	4,564,093,608	17,664,228,177
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30,534,471,339	-	-	30,534,471,339	(4,633,737,244)	25,900,734,095
Doanh thu tài chính	36,808,299,578	-	-	36,808,299,578	-	36,808,299,578
Chi phí tài chính	50,278,614,344	-	-	50,278,614,344	4,322,388,947	54,601,003,291
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	-	-	-	-	(6,215,990)	(6,215,990)
Thu nhập khác	6,787,728	-	-	6,787,728	4,322,388,947	4,329,176,675
Chi phí khác	4,464,133,737	-	-	4,464,133,737	-	4,464,133,737
Lợi nhuận trước thuế	12,606,810,564	-	-	12,606,810,564	(8,962,342,181)	7,966,857,330
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	3,591,467,807	-	-	3,591,467,807	-	3,591,467,807
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	345,145,198	-	-	345,145,198	(15,321,600)	329,823,598
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8,670,197,559	-	-	8,670,197,559	(8,947,020,581)	4,045,565,925

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại các Thuyết minh số V.16 và V.24 trừ đi các khoản tiền và tương đương tiền) và phân vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.8.

Các khoản đầu tư tài chính

	Giá trị sổ sách	
	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Tài sản tài chính		
Tiền	5,539,078,151	17,410,898,889
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	49,485,133,105	80,510,214,184
Phải thu ngắn hạn khác	193,502,646,681	172,577,532,340
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852,150,000	817,716,602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
Cộng	249,381,007,937	271,318,362,015
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán ngắn hạn	48,730,257,061	50,094,110,346
Chi phí phải trả ngắn hạn	38,681,076,985	78,399,854,688
Phải trả ngắn hạn khác	102,553,048,031	138,481,132,947
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	139,427,844,117	360,021,452,277
Phải trả dài hạn khác	62,000,564,117	63,130,200,784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	196,208,703,460	314,666,230,557
Cộng	587,601,493,771	1,004,792,981,599

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phân ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro ngoại tệ (rủi ro tỷ giá), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến sự biến động của tỷ giá và sự thay đổi về giá của vật tư mua vào.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay ngắn hạn và dài hạn chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ đo Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay,...).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu thanh toán theo tiến độ thực hiện hợp đồng và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập Báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng quá hạn, khó đòi.

Các hợp đồng thi công quan trọng của Công ty đều thực hiện cho các đơn vị trong cùng Tập đoàn Cotec Group và các công ty liên quan. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng không có rủi ro trọng yếu liên quan đến khoản phải thu khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Phải thu về các khoản cho vay, cho mượn

Các khoản phải thu khác phần lớn đều liên quan đến các khoản cho các công ty có liên quan vay, mượn nên không có rủi ro đáng kể.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phủ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phải sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phải sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tình thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Số dư 30/09/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Phải trả người bán ngắn hạn	48,730,257,061	-	-	48,730,257,061
Chi phí phải trả ngắn hạn	38,681,076,985	-	-	38,681,076,985
Phải trả ngắn hạn khác	102,553,048,031	-	-	102,553,048,031
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	139,427,844,117	-	-	139,427,844,117
Phải trả dài hạn khác	-	62,000,564,117	-	62,000,564,117
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	196,208,703,460	-	196,208,703,460
Cộng	329,392,226,194	258,209,267,577	-	587,601,493,771
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền	5,539,078,151	-	-	5,539,078,151
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	49,485,133,105	-	-	49,485,133,105
Phải thu ngắn hạn khác	193,502,646,681	-	-	193,502,646,681
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852,150,000	852,150,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2,000,000	-	2,000,000
Cộng	248,526,857,937	2,000,000	852,150,000	249,381,007,937
Chênh lệch thanh khoản thuần	(80,865,368,257)	(258,207,267,577)	852,150,000	(338,220,485,834)
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Số dư 01/01/2015				
Phải trả người bán ngắn hạn	50,094,110,346	-	-	50,094,110,346
Chi phí phải trả ngắn hạn	78,399,854,688	-	-	78,399,854,688
Phải trả ngắn hạn khác	138,481,132,947	-	-	138,481,132,947

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	360,021,452,277	-	-	360,021,452,277
Phải trả dài hạn khác	-	63,130,200,784	-	63,130,200,784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	314,666,230,557	-	314,666,230,557
Cộng	626,996,550,258	377,796,431,341	-	1,004,792,981,599
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền	17,410,898,889	-	-	17,410,898,889
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	80,510,214,184	-	-	80,510,214,184
Phải thu ngắn hạn khác	172,577,532,340	-	-	172,577,532,340
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	817,716,602	817,716,602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2,000,000	-	2,000,000
Cộng	270,498,645,413	2,000,000	-	271,318,362,015
Chênh lệch thanh khoản thuần	(356,497,904,845)	(377,794,431,341)	-	(733,474,619,584)

4. Phân loại lại số liệu tương ứng

Một số khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2015 do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Số dư 31/12/2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số dư 31/12/2014 (được trình bày lại)
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Trả trước cho người bán ngắn hạn	254,148,112,740	(53,079,767,600)	201,068,345,140
Phải thu ngắn hạn khác	175,273,807,935	16,417,014,502	191,690,822,437
Tài sản ngắn hạn khác	19,281,755,862	(19,281,755,862)	-
TÀI SẢN DÀI HẠN			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	854,150,000	(2,000,000)	852,150,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2,000,000	2,000,000
NỢ PHẢI TRẢ			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	127,971,175,769	(53,079,767,600)	74,891,408,169
Phải trả ngắn hạn khác	83,363,365,739	(2,864,741,360)	80,498,624,379
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Quỹ đầu tư phát triển	3,961,062,154	3,209,091,695	7,170,153,849
Quỹ dự phòng tài chính	3,209,091,695	(3,209,091,695)	-

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Số dư 31/12/2014 bày trước đây	Trình bày lại	Số dư 31/12/2014 bày lại
Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	(88,853,059,759)	55,944,508,960	(32,908,550,799)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	152,170,201,827	(57,625,316,876)	94,544,884,951
Tiền lãi vay đã trả	(15,459,230,323)	2,680,807,916	(12,778,422,407)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)

5. Sự kiện phát sinh ngày 30 tháng 09 năm 2015

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 9 năm 2015 và cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

TPHCM, ngày 10 tháng 11 năm 2015



Nguyễn Thế Thanh
Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám Đốc

Lê Bá Tiên
Lê Bá Tiên
Kế toán trưởng

Trần Thị Hương
Trần Thị Hương
Người lập biểu

