



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

*Báo cáo tài chính hợp nhất*

*Quý 4 năm 2015*

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỶ 31/12/2015	SỐ ĐẦU KỶ 01/01/2015
I	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>655,370,055,417</b>	<b>589,568,964,805</b>
<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>110</b>		<b>90,179,073,157</b>	<b>17,410,898,889</b>
1. Tiền	111		90,179,073,157	17,410,898,889
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU</b>	<b>130</b>		<b>512,371,494,577</b>	<b>473,253,005,961</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		34,802,054,550	80,510,214,184
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		334,919,421,775	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		142,629,576,874	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		-	-
<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>140</b>		<b>52,655,833,012</b>	<b>87,650,940,969</b>
1. Hàng tồn kho	141		53,731,243,620	88,726,351,577
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1,075,410,608)	(1,075,410,608)
<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>150</b>		<b>163,654,671</b>	<b>11,254,118,986</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	37,431,340
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16,261,967	11,081,783,071
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		91,407,704	134,904,575
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		55,985,000	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>455,347,157,098</b>	<b>955,202,419,008</b>
<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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 KỲ 31/12/2015	SỐ ĐẦU KỲ 01/01/2015
I	2	3	4	4
<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>		<b>100,931,273,431</b>	<b>240,260,120,562</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>		<b>100,931,273,431</b>	<b>104,614,352,245</b>
- Nguyên giá	222		122,288,999,010	122,538,380,828
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21,357,725,579)	(17,924,028,583)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>		-	<b>135,645,768,317</b>
- Nguyên giá	228		468,079,900	144,793,088,748
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(468,079,900)	(9,147,320,431)
<b>III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>230</b>		<b>8,218,457,600</b>	<b>8,218,457,600</b>
- Nguyên giá	231		8,218,457,600	8,218,457,600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN</b>	<b>240</b>		-	<b>113,087,775,056</b>
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
<b>IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>		<b>305,186,778,036</b>	<b>484,502,505,684</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		304,332,628,036	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
<b>V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>		<b>41,010,648,031</b>	<b>109,133,560,106</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		13,371,216,828	28,149,669,530
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		1,734,546,828	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		255,000,000	-
5. Lợi thế thương mại	269		25,649,884,375	80,983,890,576
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,110,717,212,515</b>	<b>1,544,771,383,813</b>

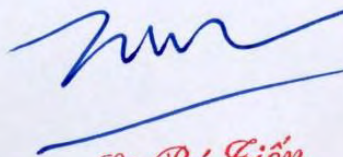
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ 31/12/2015	SỐ ĐẦU KỲ 01/01/2015
I	2	3	4	4
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>910,238,343,990</b>	<b>1,146,923,386,376</b>
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>		<b>738,399,158,292</b>	<b>762,721,062,749</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		85,842,138,686	50,094,110,346
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		82,402,037,276	74,891,408,169
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		44,250,015,135	49,133,995,757
4. Phải trả người lao động	314		3,886,357,111	3,341,480,573
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		48,632,356,926	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		4,679,978,182	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		300,788,986,404	80,498,624,379
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		164,707,352,796	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
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>		<b>171,839,185,698</b>	<b>384,202,323,627</b>
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		8,166,588,995	4,679,978,182
7. Phải trả dài hạn khác	337		22,902,691,750	63,130,200,784
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		140,769,904,953	314,666,230,557
9. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	1,725,914,104
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>200,478,868,525</b>	<b>397,847,997,437</b>
<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>		<b>200,478,868,525</b>	<b>397,847,997,437</b>
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		(25,720,616,332)	37,142,337,619
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(27,618,639,051)	24,888,326,664
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1,898,022,719	12,254,010,955
8. Nguồn vốn đầu XDCB	422		-	-
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9,063,710,541	143,568,223,753
<b>II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>430</b>		<b>1,110,717,212,515</b>	<b>1,544,771,383,813</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



*Trần Thị Hương*

KẾ TOÁN TRƯỞNG



*Lê Bá Hiến*



*Nguyễn Thế Chánh*

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4 NĂM 2015**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 4		LŨY KẾ NĂM	
			NĂM 2015	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	114,315,807,979	25,105,123,193	350,921,143,612	245,345,937,315
2. Các khoản giảm trừ	02	24	-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	114,315,807,979	25,105,123,193	350,921,143,612	245,345,937,315
4. Giá vốn hàng bán	11	25	110,280,098,611	74,698,922,977	300,037,577,788	252,179,482,056
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4,035,709,368	(49,593,799,784)	50,883,565,824	(6,833,544,741)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	8,766,292,814	113,241,816,353	10,253,630,858	150,050,115,931
7. Chi phí tài chính	22	26	6,440,344,629	53,518,564,109	37,097,711,809	108,119,567,400
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		6,227,502,691	19,912,604,283	36,919,323,269	61,282,149,064
8. Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết	24		929,445,813	(4,337,220,658)	114,377,118	(4,343,436,648)
9. Chi phí bán hàng	25		306,837,501	1,950,466,863	1,193,893,769	1,145,759,634
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4,503,133,786	5,483,288,353	16,786,604,197	23,147,516,530
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,481,132,079	(1,641,523,414)	6,173,364,025	6,460,290,978
12. Thu nhập khác	31		(386,222,033)	12,837,832,712	7,625,001,063	17,167,009,387
13. Chi phí khác	32		574,098,966	2,471,347,318	11,927,685,135	6,935,481,055
14. Lợi nhuận khác	40		(960,320,999)	10,366,485,394	(4,302,684,072)	10,231,528,332
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,520,811,080	8,724,961,980	1,870,679,953	16,691,819,310
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	863,578,062	378,451,315	2,665,845,041	3,969,919,122
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1,083,003,676)	(372,012,196)	(3,460,460,932)	(42,188,598)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,740,236,694	8,718,522,861	2,665,295,844	12,764,088,786
18.1. Lợi ích sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		1,675,320,976	8,129,690,575	2,635,432,618	12,254,010,955
18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		64,915,718	-	29,863,226	(78,754,455)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		79.21	-	124.61	579.39
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU

*Erần Chi Hương*

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*[Signature]*



Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2015

11/03/2016

*Nguyễn Thế Chant*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

QUÝ 4 NĂM 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2015	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2014
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>1,870,679,953</b>	<b>16,691,819,310</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				-
- Khấu hao tài sản cố định	02		3,430,080,631	6,315,990,982
- Các khoản dự phòng	03		465,065,617	
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục	04		-	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		8,377,179,334	(107,330,681,215)
- Chi phí lãi vay	06		39,506,279,691	61,282,149,064
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>53,649,285,226</b>	<b>(23,040,721,859)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(111,723,151,987)	106,194,817,932
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		35,796,773,873	(8,638,775,420)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		250,146,921,834	261,405,118,096
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		14,714,739,914	18,158,347,489
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(64,761,238,108)	(19,873,592,663)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(26,476,943,607)	(1,000,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		25,595,000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(4,313,133,260)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>151,371,982,144</b>	<b>328,892,060,315</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(350,000,000)	(31,774,830,742)
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		-	146,190,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(770,466,621,333)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		92,011,000,000	178,640,190,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		114,859,001,068	4,857,126,770
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>			<b>206,520,001,068</b>	<b>(472,554,135,305)</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2015	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2014
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	24	-	11,250,002,798
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	430,120,773,263
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(443,217,458,019)	(283,130,655,754)
5. Tiền chi trả nợ thuê 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		(285,123,808,944)	158,240,120,307
<i>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</i>	50		72,768,174,268	14,578,045,317
<i>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</i>	60		17,410,898,889	2,832,853,572
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	28	-	-
<i>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</i>	70	28	90,179,073,157	17,410,898,889

NGƯỜI LẬP BIỂU



*Trần Thị Hương*

KẾ TOÁN TRƯỞNG



*Lê Bá Tiến*



TỔNG GIÁM ĐỐC



*Nguyễn Thế Chiến*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ 4 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 4 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**

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

Mua bán hàng thủ 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. Sản phẩm 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 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 Tàm, Phường Yên Phụ, 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

## 6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của các công ty con) tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 90 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 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 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 quý 4 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

**VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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 kết, 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 chi 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 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:

	<u>Số năm</u>
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 phân 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- d) 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

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 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
<b>Tiền mặt</b>	<b>400,903,457</b>	<b>191,896,156</b>
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	253,998,824	121,958,837
Tại công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	145,892,041	22,741,634
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	1,012,592	4,183,177
Tại công ty CP Hằng Hà	-	43,012,508
<b>Tiền gửi ngân hàng (*)</b>	<b>89,778,169,700</b>	<b>17,219,002,733</b>
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	86,525,499,980	17,188,622,976
Tại công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	2,937,600,093	9,953,294
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	315,069,627	1,038,040
Tại công ty CP Hằng Hà	-	19,388,423
<b>Cộng</b>	<b>90,179,073,157</b>	<b>17,410,898,889</b>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
<b>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</b>	<b>28,434,548,161</b>	<b>74,142,707,795</b>
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 (*)	802,439,621	184,777,080
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)	-	-
Dự án Phú Xuân 1	1,157,578,519	1,163,451,019
Dự án Gia Phú	5,680,328,101	5,674,455,601
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	17,832,189,388	1,867,356,319
Ông Nguyễn Trọng Thành	265,023,000	-
Vũ Việt Hùng	224,268,000	-
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	1,444,880,000	1,444,880,000
Công ty Kỹ Thuật Phú Lộc	1,012,579,659	-
Công ty CP TH Tập Trung Mặt Trời Vàng	12,525,000	-
Công ty CP Xây Dựng Econ	2,736,873	-
<b>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>6,217,506,389</b>	<b>6,217,506,389</b>
Công ty CP KT XD & VL XD (cotec Group) (*)	6,065,404,425	6,065,404,425
Công ty CP KT XD Anpha (cotec Anpha) (*)	142,186,000	142,186,000
Công ty CP DL và ĐT XD Châu Á	8,316,000	8,316,000
Phải thu khác	1,599,964	1,599,964
<b>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</b>	<b>150,000,000</b>	<b>150,000,000</b>
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á (*)	-	-
Công ty CP KT Xây Dựng & Vật Liệu Xây Dựng (*)	150,000,000	150,000,000
<b>Cộng</b>	<b>34,802,054,550</b>	<b>80,510,214,184</b>

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số dư 31/12/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<b>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</b>	<b>122,998,180,747</b>	<b>144,738,253,459</b>
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 (*)	31,236,188,091	30,816,003,872
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	-	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	8,720,649,595	24,548,580,695
Công ty TNHH Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Văn	7,375,225,760	10,761,268,000
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	-	103,329,500
Công ty TNHH Thương Mại DV Phú Thanh Long	-	7,618,560,560
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam	10,730,049,470	-
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (*)	22,714,159,248	-
Công ty CP TM Kỹ Thuật Việt Nam	7,108,947,400	-
Công ty CP Xây Dựng Econ	15,414,338,731	-
Công ty TNHH Kỹ Nghệ Toàn Tâm	-	-
Swiss-Bellhotel Internationl Limited	1,225,600,000	-
Công ty CP ĐT PT TM Phương Nam	1,000,000,000	-
Công ty CP Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Per8	824,002,544	-
Công ty TNHH Bê Tông Phan vũ Quảng Bình	5,913,582,400	-
Công ty TNHH XD Điều Khắc Trang Trí Lạc Hồng	3,885,780,706	-
Khách hàng khác	6,460,248,748	62,787,752,412
<b>Cty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>211,912,841,028</b>	<b>49,346,460,399</b>
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	-	1,811,254,796
Công ty CP Thông Minh Á Châu	185,000,000,000	-
Công ty TNHH TM Ha Lô	-	-
Vũ Huy Thức	-	934,577,256
Phải thu khác	1,158,751,760	15,829,017,639
<b>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</b>	<b>8,400,000</b>	<b>-</b>
Cty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất việt	7,500,000	-
Nguyễn Văn Thành	900,000	-
<b>Tại công ty CP Hằng Hà</b>	<b>-</b>	<b>6,983,631,282</b>
- 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 Công 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
<b>Cộng</b>	<b>334,919,421,775</b>	<b>201,068,345,140</b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số dư 31/12/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>116,037,638,328</i>	-	<i>180,209,977,441</i>	-
Công ty CP Hằng Hà (*)	-	-	1,705,539,360	-
Công ty Cotec Health Care (*)	-	-	1,602,044,451	-
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	-	-	-	-
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	-	-	126,041,608,853	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha (*)	25,633,023,231	-	23,853,538,188	-
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (*)	-	-	-	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh (*)	50,195,496	-	10,195,496	-
Dự Án Phú Xuân	7,932,822,189	-	7,932,822,189	-
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (*)	66,190,476,252	-	-	-
Công ty CP DV Tổng Hợp Bình Minh (*)	120,000,000	-	120,000,000	-
Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Việt Phương	-	-	-	-
Công ty TNHH Thanh Loan	2 656 310 044	-	-	-
Tài khoản tiền gửi tại PVFC	-	-	5,908,855	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	-	-	-
Tạm ứng nhân viên	12,636,228,859	-	-	-
Phải thu khác	650,116,492	-	18,938,320,049	-
<b>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>21,033,258,546</b>	-	<b>5,698,654,500</b>	-
Cty CP KT XD & VL XD (*)	-	-	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	-
Phùng Trọng Hưng	-	-	150,000,000	-
Phải thu khác	21,033,258,546	-	-	-
<b>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</b>	<b>5,558,680,000</b>	-	<b>5,689,133,000</b>	-
Đào Đức Cường	5,558,680,000	-	5,673,808,000	-
Phải thu khác	-	-	-	-
Tạm ứng	-	-	15,325,000	-
<b>Tại công ty CP Hằng Hà</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>93,057,496</b>	<b>-</b>
Thuế TNCN phải thu	-	-	89,775,000	-
Phải thu khác	-	-	3,282,496	-
<b>Cộng</b>	<b>142,629,576,874</b>	<b>-</b>	<b>191,690,822,437</b>	<b>-</b>

5. Nợ xấu	Số dư 31/12/2015			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)
<b>6. Hàng tồn kho</b>	<b>Số dư 31/12/2015</b>			<b>Số dư 01/01/2015</b>		
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	41,294,840,385			71,717,294,189		
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	41,294,840,385			71,717,294,189		
<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	11,490,497,796			17,009,057,388		
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11,490,497,796			17,009,057,388		
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	945,905,439			-		
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	945,905,439			-		
<b>Cộng</b>	<b>53,731,243,620</b>			<b>88,726,351,577</b>		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho Cotec SG	(1,075,410,608)			(1,075,410,608)		
<b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>	<b>52,655,833,012</b>			<b>87,650,940,969</b>		
(*) <i>Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang như sau:</i>						
Hoạt động xây dựng	41,294,840,385			71,717,294,189		
Hoạt Động sản xuất	11,490,497,796			2,924,385,191		
Hoạt Động dịch vụ	945,905,439			-		
Kinh doanh bất động sản	-			11,540,777,938		
<b>Cộng</b>	<b>53,731,243,620</b>			<b>86,182,457,318</b>		
<b>7. Chi phí trả trước</b>						
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>						
		<b>Số dư 31/12/2015</b>			<b>Số dư 01/01/2015</b>	
		-			37,431,340	
Chi phí hội nghị quảng cáo		-			24,156,340	
Công cụ, dụng cụ		-			13,275,000	
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		13,371,216,828			28,149,669,530	
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>		12,083,733,394			26,866,786,096	
Chi phí quảng cáo DA Blue Sapphire		-			35,075,702	
Đồ dùng văn phòng		89,675,795			97,548,214	
Chi phí công trình BV DK Đồng Nai		5,039,839,949			26,734,162,180	
Chi phí công trình BV PS Đức Giang		6,954,217,650			-	
Chi phí công trình D/A BRS		-			-	
<i>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>		1,275,820,934			1,275,820,934	
Tiền thuê đất		1,275,820,934			1,275,820,934	
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>		11,662,500			7,062,500	
Thiết bị văn phòng		11,662,500			7,062,500	
		<b>13,371,216,828</b>			<b>28,187,100,870</b>	

**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 31/12/2015*

**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
<b>I. Nguyên giá</b>						
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		810,000,000				810,000,000
3. Giảm trong năm			1,059,381,818			1,059,381,818
4. Số cuối năm	<b>107,279,772,590</b>	<b>4,546,103,629</b>	<b>2,006,168,121</b>	<b>1,148,833,761</b>	<b>7,308,120,909</b>	<b>122,288,999,010</b>
<b>II. Giá trị hao mòn</b>						
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	2,417,884,309	225,833,604	11,681,825	231,482,052	564,471,569	3,451,353,359
3. Giảm trong năm	-	-	17,656,363	-	-	17,656,363
4. Số cuối năm	<b>15,502,777,408</b>	<b>1,085,947,782</b>	<b>1,879,016,616</b>	<b>1,332,830,957</b>	<b>1,557,152,816</b>	<b>21,357,725,579</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
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	<b>91,776,995,182</b>	<b>3,460,155,847</b>	<b>127,151,505</b>	<b>(183,997,196)</b>	<b>5,750,968,093</b>	<b>100,931,273,431</b>
<b>Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</b>						
1. Tại 01/01/2015	-	-	910,189,977	729,878,450	-	1,640,068,427
2. Tại 31/12/2015	-	-	<b>910,189,977</b>	<b>729,878,450</b>	-	<b>1,640,068,427</b>

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 87.500.000.020VND (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
<b>I. Nguyên giá</b>					
1. Số đầu năm	-	136,079,900		332,000,000	468,079,900
2. Tăng trong năm					-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>136,079,900</b>	<b>-</b>	<b>332,000,000</b>	<b>468,079,900</b>
<b>II. Hao mòn lũy kế</b>					
1. Số đầu năm	-	-		332,000,000	332,000,000
2. Tăng trong năm	-	136,079,900			136,079,900
3. Giảm trong năm	-	-			-
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>136,079,900</b>	<b>-</b>	<b>332,000,000</b>	<b>468,079,900</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Số đầu năm	-	-	-	-	-
2. Số cuối năm	-	-	-	-	-
<b>Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</b>					
3. Tại 01/01/2015		-		332,000,000	332,000,000
<b>4. Tại 31/12/2015</b>		<b>-</b>		<b>332,000,000</b>	<b>332,000,000</b>

**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 31/12/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; 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 31/12/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<i>Tại Công ty CP Hằng Hà</i>	<i>113,087,775,056</i>	<i>113,087,775,056</i>
Xây dựng Bệnh viện Phụ Sản Quốc tế Đức Giang	(113,087,775,056)	113,087,775,056
Cộng	<u>-</u>	<u>113,087,775,056</u>

**12. Đầu tư tài chính dài hạn**

	<u>Số dư 31/12/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<b>a) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>304,332,628,036</b>	<b>483,682,789,082</b>
Công ty Cổ phần Hằng Hà	30,660,910,182	
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	194,317,962,136	315,992,318,780
Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	77,379,394,479	165,715,442,397
<b>b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>852,150,000</b>	<b>852,150,000</b>
Đầu tư mua cổ phiếu	852,150,000	852,150,000
<b>c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>2,000,000</b>	<b>2,000,000</b>
Đầu tư mua trái phiếu	2,000,000	2,000,000
<b>d) Dự phòng giảm giá trị đầu tư</b>	<b>-</b>	<b>(34,433,398)</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư mua cổ phiếu	-	(34,433,398)
<b>Đầu tư tài chính dài hạn thuần</b>	<b><u>305,186,778,036</u></b>	<b><u>484,502,505,684</u></b>

## 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 Tâm, Phường Yên Phụ, Q.Tây Hồ, Tp. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	44.00%	44.00%	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 - vùng 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.

Ngày 31 tháng 10 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.

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

	Số dư 31/12/2015					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	104,205,109,801	<b>366,230,109,801</b>	-	2,000,000,000	315,900,000,000	223,249,027,238	<b>541,149,027,238</b>
Phần lợi nhuận, cổ tức được chia đã ghi nhận	(34,964,089,818)	(25,638,762)	(82,037,864)	(26,825,715,322)	<b>(61,897,481,766)</b>	-	(24,972,095)	92,318,780	(57,533,584,841)	<b>(57,466,238,156)</b>
<b>Cộng</b>	<b>30,660,910,182</b>	<b>1,974,361,238</b>	<b>194,317,962,136</b>	<b>77,379,394,479</b>	<b>304,332,628,036</b>	<b>1,975,027,905</b>	<b>315,992,318,780</b>	<b>165,715,442,397</b>	<b>483,682,789,082</b>	

**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 31/12/2015*

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

	Số dư 31/12/2015					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	249,733,338,111	5,944,984,074	494,928,342,671	645,179,450,574	1,395,786,115,430	-	5,946,984,074	491,745,719,104	752,268,165,854	1,249,960,869,032
Tổng công nợ	180,049,451,333	21,907,245	8,742,879,268	471,849,606,942	660,663,844,788	-	21,907,245	5,603,690,212	579,003,326,903	584,628,924,360
Tài sản thuần	69,683,886,778	5,923,076,829	486,185,463,403	173,329,843,632	735,122,270,642	-	5,925,076,829	486,142,028,892	173,264,838,951	665,331,944,672
<b>Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>30,660,910,182</b>	<b>1,974,361,238</b>	<b>194,474,185,361</b>	<b>77,379,394,479</b>	<b>304,488,851,260</b>	-	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	-	-	(191,730,448)	-	(191,730,448)	-	-	-	-	-
Phần tài sản thuần công ty đầu tư vào công ty liên kết sau khi hợp nhất	<b>30,660,910,182</b>	<b>1,974,361,238</b>	<b>194,317,962,136</b>	<b>77,379,394,479</b>	<b>304,332,628,036</b>	-	1,975,027,905	315,992,318,780	165,715,442,397	483,682,789,082
	* Số dư 31/12/2015					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	(2,104,153)	(2,000,000)	43,434,510	220,854,610	260,184,967	-	(18,647,969)	-	-	(18,647,969)
<b>Phần lợi nhuận (lỗ) được chia từ khoản đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ</b>	<b>(925,827)</b>	<b>(666,667)</b>	<b>17,373,804</b>	<b>98,595,808</b>	<b>114,377,118</b>	-	(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
<b>Số dư 31/12/2014</b>	<b>(1,906,311,402)</b>	<b>-</b>	<b>180,397,298</b>	<b>(1,725,914,104)</b>
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	-	1,554,149,530	3,460,460,932
<b>Số dư 31/12/2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,734,546,828</b>	<b>1,734,546,828</b>

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
<b>Số dư 31/12/2015</b>	<b>32,062,355,470</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư 01/01/2015	7,946,514,002
Tăng trong kỳ	3,206,235,548
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
<b>Số dư 31/12/2015</b>	<b>6,412,471,095</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư 01/01/2015	80,983,890,576
<b>Số dư 31/12/2015</b>	<b>25,649,884,375</b>

15. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số dư 31/12/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đ	73,071,672,653	42,778,085,345	40,701,973,017	40,701,973,017
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 CP Cơ Điện_Điện Lực Đồng Nai	1,380,000,000	1,380,000,000	-	-
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đạt Tiến I	-	-	4,487,213,543	4,487,213,543
Công ty TNHH TM Tin học Trương Nguyễn	-	-	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 Econ	-	-	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	3,445,548,854	-	-	-
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	10,199,859,612	3,609,155,889	5,000,939,684	5,000,939,684
Công ty CP Kinh Doanh Vật liệu XD Số 15	-	-	-	-
Công ty Đầu Tư Phát Triển XD Bê Tông (Đi	-	-	-	-

**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 31/12/2015*

Công ty TNHH Kỹ Thuật Toàn Tâm	7,749,500,000	-	-	-
Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long	4,846,878,499	-	-	-
Công ty CP Kỹ Thuật TM DV Kỹ Nghệ \	4,000,000,000	-	-	-
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	1,933,477,921	-	-	-
Khách hàng khác	16,302,496,904	14,575,018,593	6,854,490,383	6,854,490,383
<b>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>12,709,526,033</b>	<b>15,629,311,208</b>	<b>11,891,277,404</b>	<b>11,891,277,404</b>
Công ty CP ĐT & PT Nhà Đất	-	2,919,785,175	2,919,785,175	2,919,785,175
Công Ty CP Gỗ An	199,815,188	199,815,188	2,595,429,346	2,595,429,346
Trịnh Xuân Hà	1,753,913,477	1,753,913,477	-	-
Công ty TNHH SX Hàng Nội Thất Phương \	-	-	1,753,913,477	1,753,913,477
Công ty TNHH TM XD Đại An Thành	916,879,878	916,879,878	1,543,625,448	1,543,625,448
Công Ty TNHH Long	93,157,900	93,157,900	-	-
Cty CP Taca	3,432,073,920	3,432,073,920	-	-
Cty CP An Biên	1,242,522,985	1,242,522,985	-	-
Phải trả người bán khác	5,071,162,685	5,071,162,685	3,078,523,958	3,078,523,958
<b>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</b>	<b>60,940,000</b>	<b>1,034,942,000</b>	<b>529,798,000</b>	<b>529,798,000</b>
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec	-	974,002,000	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
<b>Tại công ty CP Hằng Hà</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>329,705,100</b>	<b>329,705,100</b>
Phải trả người bán khác	-	-	329,705,100	329,705,100
<b>Cộng</b>	<b>85,842,138,686</b>	<b>59,442,338,553</b>	<b>53,452,753,521</b>	<b>53,452,753,521</b>

**16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số dư 31/12/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<b>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</b>	<b>81,960,492,699</b>	<b>127,936,983,592</b>
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	-	71,577,685,992
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định (*)	36,099,703,476	-
Công ty CP Hằng Hà	38,791,240,790	53,079,767,600
Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á	3,679,618,433	-
Lê Thị Kim Dung	2,620,000,000	2,620,000,000
Công ty TNHH Kỹ Thuật Phú Lộc	-	-
Công ty TNHH XD ĐT & TM Thống Nhất	108,000,000	-
Dự án Phú Xuân 1	661,930,000	659,530,000
<b>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>116,544,577</b>	<b>5,455,095,821</b>
Công ty CP ĐT & PT Nhà Đất (cotecland)	-	5,420,903,644
Cty Cp Dv Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	34,192,177	34,192,177
Người mua trả trước khác	-	-
Trả trước khác	82,352,400	-
<b>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</b>	<b>325,000,000</b>	<b>56,837,000</b>
Cty CP Đầu tư Cotec Healthcare	100,000,000	-
Cty CP Bệnh đa khoa Đồng Nai	200,000,000	-
Công ty CP TM DV Đức Tin Thành	25,000,000	-
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec	-	56,837,000
<b>Cộng</b>	<b>82,402,037,276</b>	<b>133,448,916,413</b>



17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số dư 01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	Số dư 31/12/2015
<b>Thuế GTGT hàng bán/dịch vụ cung cấp trong nước</b>	<b>8,815,682,337</b>	<b>11,352,561,951</b>	<b>11,500,000,000</b>	<b>8,668,244,288</b>
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước - Thuế phải thu	(91,407,704)	-	-	(91,407,704)
<i>Thuế GTGT hàng bán dịch vụ cung cấp trong nước - Thuế phải nộp</i>	8,907,090,041	11,352,561,951	11,500,000,000	8,759,651,992
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>21,211,098,500</b>	<b>5,676,692,269</b>	<b>14,216,219,258</b>	<b>12,671,571,511</b>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp - Thuế phải thu</i>	<i>(43,496,871)</i>	<i>43,496,871</i>	-	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp - Thuế phải nộp</i>	<i>21,254,595,371</i>	<i>5,633,195,398</i>	<i>14,216,219,258</i>	<i>12,671,571,511</i>
<b>Thuế thu nhập cá nhân</b>	<b>1,700,248,103</b>	<b>387,332,992</b>	<b>839,520,674</b>	<b>1,248,060,421</b>
<b>Các loại thuế khác</b>	<b>17,272,062,242</b>	<b>4,307,668,969</b>	<b>9,000,000</b>	<b>21,570,731,211</b>
<i>Thuế môn bài</i>	-	<i>9,000,000</i>	<i>9,000,000</i>	-
Thuế đất	2,421,365,732	-	-	2,421,365,732
<i>Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp</i>	<i>14,850,696,510</i>	<i>4,298,668,969</i>	-	<i>19,149,365,479</i>
<b>Cộng</b>	<b>48,999,091,182</b>	<b>21,724,256,181</b>	<b>26,564,739,932</b>	<b>44,158,607,431</b>
<b><i>Trình bày số dư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất</i></b>				
Thuế và các khoản phải thu nhà nước (*)	134,904,575			91,407,704
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	<u>49,133,995,757</u>			<u>44,250,015,135</u>

• **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 qui định hiện hành.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
<b>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</b>	<b>39,011,573,492</b>	<b>67,095,116,821</b>
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 thuế văn phòng (Phạm Linh Dung)	112,000,000	112,000,000
Chi phí thi công Dự Án Blue Sapphire Resort	871,616,858	2,402,185,548
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển (BIDV)	21,219,180,918	6,759,303,981
Công ty TNHH Xích Đạo Đồi	15,000,000	
Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn Đất Việt	62,500,000	
Công ty Cp Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	4,234,264,174	
Chi phí phải trả khác	-	15,000,000
<b>Cty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>9,620,783,434</b>	<b>11,292,010,594</b>
Trích trước chi phí công trình	1,800,000,000	11,227,010,594
Trích trước lãi vay	342,184,872	
Chi phí khác	7,478,598,562	65,000,000
<b>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</b>	<b>-</b>	<b>12,727,273</b>
Trích trước chi phí kiểm toán	-	12,727,273
Chi phí cầm cọc ranh mốc biệt thự DA BSR	-	0
Trích trước CP thuế VP quý 03/15	-	0
	<u>48,632,356,926</u>	<u>78,399,854,688</u>

19. Phải trả khác

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>300,788,986,404</b>	<b>80,498,624,379</b>
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>99,181,167,505</i>	<i>70,741,547,285</i>
Kinh phí công đoàn	554,191,569	445,304,569
Các khoản bảo hiểm phải nộp	4,893,000,470	3,241,071,686
Công ty CP KDXD&VLXD Cotec (*)	-	5,334,844,143
Công ty CP DT&SX Cotec Sài Gòn (*)	-	-
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	6,462,000,000	9,462,000,000
Ông Đào Đức Cường (*)	14,125,550,000	13,475,550,000
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	54,377,634,747	6,395,041,413
Ông Dương Quốc Trọng	-	5,600,000,000
Ông Lê Xuân Tinh	-	5,900,000,000
Ông Nguyễn Thế Thanh	60,107,000	50,000,000
Ông Bùi Trung Dũng	-	12,000,000,000
Ông Nguyễn Văn Thành	1,104,750,000	72,305,086
Ông Nguyễn Quốc Huy	3,000,000,000	-
Phải trả khác	14,603,933,719	8,765,430,388
<i>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>200,851,648,665</i>	<i>8,634,412,640</i>
Kinh phí công đoàn	200,611,143	172,541,288
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	1,293,389,820	1,037,324,486
Nhận 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
Doanh thu chưa thực hiện	4,679,978,182	-
Phải trả khác	194,627,669,520	3,498,618,341
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<i>756,170,234</i>	<i>589,331,834</i>
Bảo hiểm xã hội, y tế	350,334,377	212,846,377
Kinh phí công đoàn	30,283,088	18,402,688
Đoàn phí công đoàn	10,847,527	4,989,497
Phải trả Cty Kỹ Thuật Xây Dựng và VLXD	248,705,242	248,705,272
Phải trả Nhà Đất Cotec Land	-	104,388,000
Thu mượn Ông Đào Đức Nghĩa	116,000,000	-
Phải trả khác	-	-
<i>Tại công ty CP Hàng Hà</i>	<i>-</i>	<i>533,332,620</i>
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>b) Phải trả dài hạn khác</b>	<b>22,902,691,750</b>	<b>63,130,200,784</b>
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>22,902,691,750</i>	<i>63,130,200,784</i>
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (**)	2,502,691,750	54,544,636,667
Phải trả khác Dự án khu dân cư Phú Xuân	-	8,585,564,117
Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn (**)	-	-
Ông Dương Quốc Trọng	3,400,000,000	-
Ông Lê Xuân Tinh	5,000,000,000	-
Ông Bùi Trung Dũng	12,000,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>323,691,678,154</b>	<b>143,628,825,163</b>
(*) Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	263,130,854,267	29,893,684,921
(**) Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan	2,502,691,750	54,544,636,667

20. Vay và nợ thuê tài chính

	Số dư 01/01/2015				Số dư 31/12/2015	
	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	201,792,131,688	460,236,431,953	127,219,052,796	164,707,352,796
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>149,017,753,061</i>	<i>149,017,753,061</i>	<i>201,792,131,688</i>	<i>186,102,531,953</i>	<i>127,219,052,796</i>	<i>164,707,352,796</i>
Ngân hàng BIDV-Sài Gòn	134,017,753,061	134,017,753,061	71,401,129,137	124,182,891,846	81,235,990,352	81,235,990,352
Ngân hàng BIDV-Thành Đô	-	-	57,902,702,551	11,919,640,107	45,983,062,444	45,983,062,444
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
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>274,133,900,000</i>	<i>274,133,900,000</i>	<i>-</i>	<i>274,133,900,000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
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	-	-
b) Vay dài hạn	314,666,230,557	314,666,230,557	20,546,050,990	194,442,376,594	140,769,904,953	140,769,904,953
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>201,396,230,557</i>	<i>201,396,230,557</i>	<i>975,000,001</i>	<i>119,007,527,098</i>	<i>83,363,703,460</i>	<i>83,363,703,460</i>
Ngân hàng BIDV - CN 3/2	83,363,703,459	83,363,703,459	975,000,001	975,000,000	83,363,703,460	83,363,703,460
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>19,571,050,989</i>	<i>75,434,849,496</i>	<i>57,406,201,493</i>	<i>57,406,201,493</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	19,571,050,989	75,434,849,496	53,586,201,493	53,586,201,493
<b>Cộng</b>	<b>737,817,883,618</b>	<b>737,817,883,618</b>	<b>222,338,182,678</b>	<b>654,678,808,547</b>	<b>267,988,957,749</b>	<b>305,477,257,749</b>

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 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/HĐHM 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/HĐVT-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 31/12/2015</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
<b>Cộng</b>	<b><u>3,209,935,776</u></b>	<b><u>3,209,935,776</u></b>



**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 31/12/2015*

**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)
<b>Số 31/12/2014</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,532,717,784)</b>	<b>3,961,062,154</b>	<b>3,209,091,695</b>	<b>37,142,337,619</b>	<b>143,568,223,753</b>	<b>397,847,997,437</b>

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 năm 2015	-	-	-	-	2,635,432,618	29,863,226	2,665,295,844
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	(34,963,163,990)	(121,235,842,958)	(156,199,006,948)
Tăng do mua công ty liên kết	-	-	-	-	(28,240,230,352)	(13,300,195,229)	(41,540,425,581)
Điều chỉnh khác	-	(1,661,749)	-	-	(2,294,992,227)	1,661,749	(2,294,992,227)
<b>Số dư 31/12/2015</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,534,379,533)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>-</b>	<b>(25,720,616,332)</b>	<b>9,063,710,541</b>	<b>200,478,868,525</b>

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Tên cổ đông	Vốn thực tế tại 31/12/2015 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
<b>Cộng</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>211,500,000,000</b>

Cổ phiếu tại công ty mẹ	Số dư 31/12/2015	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
Cổ phiếu phổ thông	21,150,000	21,150,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21,500,000	21,150,000
Cổ phiếu phổ thông	21,500,000	21,150,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
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

	Năm 2015	Năm 2014
<b>a) Tổng doanh thu</b>		
Doanh thu xây dựng công trình	343,117,841,385	207,819,919,214
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	2,381,671,274	31,348,068,793
Doanh thu cung cấp dịch vụ	355,181,818	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	3,470,771,520	3,976,534,570
Doanh thu kinh doanh bất động sản	155,000,000	-
Doanh thu tư vấn, thiết kế	1,440,677,615	2,201,414,738
<b>Cộng</b>	<b>350,921,143,612</b>	<b>245,345,937,315</b>

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn xây dựng công trình	295,725,590,487	221,630,058,882
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	2,129,577,228	28,864,982,006
Giá vốn cho thuê văn phòng	837,774,656	585,867,582
Giá vốn kinh doanh bất động sản	147,250,000	-
Giá vốn tư vấn, thiết kế	1,197,385,417	1,098,573,586
<b>Cộng</b>	<b>300,037,577,788</b>	<b>252,179,482,056</b>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015	Năm 2014
Lãi tiền gửi NH	104,217,839	152,314,774
Lãi cho vay	367,485,342	26,509,120,000
Lãi thu ứng trước tiền thi công công trình	1,404,748,343	3,111,645,690
Lãi phạt chậm thanh toán	-	52,237,035,467
Lãi chuyển nhượng vốn	8,377,179,334	68,040,000,000
<b>Cộng</b>	<b>10,253,630,858</b>	<b>150,050,115,931</b>

<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay, lãi phát hành trái phiếu	31,656,694,205	65,354,802,684
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
Lỗ chuyển nhượng vốn	-	42,719,434,716
Dự phòng khoản đầu tư vào Cotec CIC	499,499,015	
Chi phí khác	4,941,518,589	45,330,000
<b>Cộng</b>	<b>37,097,711,809</b>	<b>108,119,567,400</b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	1,116,394,000	968,929,130
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	58,775,542	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài		146,370,504
Chi phí bằng tiền khác	18,724,227	30,460,000
<b>Cộng</b>	<b>1,193,893,769</b>	<b>1,145,759,634</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	7,560,655,778	10,863,989,337
Chi phí vật liệu quản lý	671,860,796	4,086,928,275
Chi phí đồ dùng văn phòng	863,940,962	142,556,138
Chi phí khấu hao	1,782,536,389	4,316,138,169
Thuế, phí, lệ phí	5,612,800	222,795,866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,973,593,633	1,660,678,690
Chi phí bằng tiền khác	1,928,403,839	1,854,430,055
<b>Cộng</b>	<b>16,786,604,197</b>	<b>23,147,516,530</b>
<b>7. Lợi nhuận (lỗ) khác</b>		
Chi phí thanh lý công cụ, dụng cụ	7,366,124,430	-
Bất lợi thể thương mại khi đầu tư vào công ty con	-	15,392,391,058
Chi phí khác	258,876,633	1,774,618,329
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7,625,001,063</b>	<b>17,167,009,387</b>
Chi phí thanh lý công cụ, dụng cụ	7,415,016,838	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp	3,938,569,331	6,798,308,398
Chi phí khác	574,098,966	137,172,657
<b>Chi phí khác</b>	<b>11,927,685,135</b>	<b>6,935,481,055</b>
<b>Cộng</b>	<b>(4,302,684,072)</b>	<b>10,231,528,332</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Tại 01/01/2015</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1,870,679,953</b>	<b>16,691,819,310</b>
<i>Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:</i>		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	10,246,979,508	4,371,518,458
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>12,117,477,461</b>	<b>21,063,337,768</b>
<b>Thuế suất áp dụng, trong đó:</b>		
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%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2,665,845,041</b>	<b>3,969,919,122</b>

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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60,298,131,034	122,949,255,132
Chi phí nhân công	18,130,189,462	39,068,478,349
Chi phí khấu hao tài TSCĐ	4,525,208,291	7,313,449,763
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76,848,151,537	110,902,732,126
Chi phí bằng tiền khác	764,404,283	3,890,615,145
<b>Cộng</b>	<b>160,566,084,607</b>	<b>284,124,530,515</b>

III. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

	Số dư 31/12/2015	Tại 01/01/2015
Lãi tiền cho vay, lãi chậm thanh toán phải thu		149,895,147,041
Chi phí lãi vay, lãi trả phi phải trả		52,068,919,731
Phải thu nhượng bán đầu tư vào công ty liên kết	19,932,083,331	

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong kỳ nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Lãi cho vay phải thu cuối năm trước đã thu trong kỳ		
Chi phí lãi vay phải trả cuối năm trước đã trả trong kỳ		

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 Cương	Phó Tổng Giám đốc

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

	Số dư năm 2015	Số dư năm 2014
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng &amp; Vật liệu Xây dựng</b>		
Mua vật liệu xây dựng	5,880,152,484	16,077,851,315
Cho thuê văn phòng	700,265,312	1,377,783,492
Mua cổ phần		44,553,933,000
Chi phí lãi vay	2,383,797,500	67,260,000,000
Lãi vay phải trả		1,214,636,667
<b>Công ty CP Hằng Hà</b>		
Chi hộ các khoản lương, chi phí lãi vay, tiền công trình	-	-
Thu tiền ứng trước thi công DA. BV Phú Sản Đức Giang	10,120,637,094	-

<b>Công ty CP Cotec Healthcare</b>		
Phải thu tiền cho thuê VP và dịch vụ khác	1,581,690,496	-
<b>Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á</b>		
Cho thuê văn phòng	916,839,000	-
Thiết kế, thi công xây dựng	32,228,737,812	-
Lãi chậm thanh toán	-	81,612,862,660
<b>Công ty CP KTXD Anpha</b>		
Cần trừ công nợ, tăng giảm khoản phải thu	17,991,600,000	-
Cho thuê văn phòng	356,225,760	559,777,080
Lãi chậm thanh toán	1,404,748,343	3,111,645,690
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Cho thuê văn phòng	-	-
Môi giới	40,000,000	-
<b>Công CP BV Đa khoa Đồng Nai</b>		
Cho thuê văn phòng	321,829,200	1,697,596,654
Thi công xây dựng	208,165,587,221	235,668,961,943
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Mượn tiền	3,444,880,000	3,444,880,000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	<b>Số dư năm 2015</b>	<b>Số dư năm 2014</b>
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Phải thu tiền thiết kế, xây dựng	-	-
Trả trước tiền mua vật liệu xây dựng	-	16,834,006,764
Phải thu ngắn hạn khác	-	5,334,844,143
Phải trả ngắn hạn khác	5,849,215,498	53,330,000,000
Phải trả tiền vay, nợ và chi phí lãi vay	55,733,797,500	1,214,636,667
<b>Công ty CP Hằng Hà</b>		
Ứng trước tiền thi công DA BV Phú Sản Đức Giang	2,884,741,360	-
Phải thu do chi hộ	42,959,130,506	-
<b>Công ty CP Cotec Healthcare</b>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng, dịch vụ môi giới	1,581,690,496	-
Phải thu do chi hộ	468,129,000	-
Vay dài hạn	109,350,000,000	-
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc</b>		
Vay dài hạn	3,820,000,000	3,820,000,000
<b>Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Phải thu tiền thiết kế, xây dựng	249,724,001	63,807,787,776

Phải thu lãi cho vay	2,212,021,792	115,862,757,932
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	22,499,331,883	-
Phải trả ngắn hạn khác		10,178,850,921
<b>Công ty CP KTXD Anpha</b>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	541,002,840	184,777,080
Trả trước tiền thi công xây dựng cho các dự án Bệnh viện Đồng Nai, Blue Sapphire Resort	48,708,603,782	-
Phải thu lãi chậm thanh toán	25,333,023,231	23,853,538,188
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Phải thu ngắn hạn khác	50,195,496	-
<b>Cty CP BV Đa khoa Đồng Nai</b>		
Phải thu do cho thuê văn phòng và thi công xây dựng	57,785,790,210	1,867,356,319
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	-	71,577,685,992
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Phải thu tiền thi công xây dựng	155,920,000	-
Tạm ứng	12,526,041,413	-
Phải trả tiền mượn	1,444,880,000	6,935,041,413
<b>Ông Nguyễn Thế Thanh</b>		
Tạm ứng	1,019,774,716	509,743,079
Phải trả tiền mượn	50,000,000	50,000,000
<b>Ông Đỗ Đăng Nguyễn</b>		
Tạm ứng	-	3,651,980
Phải trả ngắn hạn khác	2,338,020	-
<b>Ông Phan Văn Ngoan</b>		
Tạm ứng	42,872,000	42,872,000
<b>Ông Đào Đức Cương</b>		
Tạm ứng	2,501,865,499	
Phải thu tiền cho mượn	13,725,550,000	
Phải trả do mua CP Hằng Hà		10,850,000,000
Phải trả tiền mượn	-	2,625,550,000
<b>Ông Phan Văn Tín</b>		
Tạm ứng	652,914,931	1,215,438,704
<b>Bà Nguyễn Thị Hồng vân</b>		
Tạm ứng	82,004,375	-

## 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 Hằng Hà, công ty con). Tuy nhiên, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng 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 Hằng 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
<b>Số dư 31/12/2015</b>						
<b>Tài sản</b>						
Tài sản bộ phận	646,285,939,330	-	-	646,285,939,330	16,614,918,275	662,900,857,605
Tài sản không phân bổ	-	-	608,964,344,925	608,964,344,925	(161,147,990,015)	447,816,354,910
<b>Tổng tài sản</b>	<b>646,285,939,330</b>	<b>-</b>	<b>608,964,344,925</b>	<b>1,255,250,284,255</b>	<b>(144,533,071,740)</b>	<b>1,110,717,212,515</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
Nợ phải trả bộ phận	280,245,182,462	-	-	280,245,182,462	(2,385,710,151)	277,859,472,311
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	673,625,761,361	673,625,761,361	(41,246,889,682)	632,378,871,679
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>280,245,182,462</b>	<b>-</b>	<b>673,625,761,361</b>	<b>(43,632,599,833)</b>	<b>910,238,343,990</b>	
<b>Số dư 01/01/2015</b>						
<b>Tài sản</b>						
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
<b>Tổng tài sản</b>	<b>550,561,458,329</b>	<b>191,919,776,361</b>	<b>834,772,408,049</b>	<b>1,577,253,642,739</b>	<b>(32,482,258,926)</b>	<b>1,544,771,383,813</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
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
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>583,324,010,527</b>	<b>122,233,785,430</b>	<b>508,974,786,296</b>	<b>1,214,532,582,253</b>	<b>(67,609,195,877)</b>	<b>1,146,923,386,376</b>



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
<b>Số dư 31/12/2015</b>						
Doanh thu bộ phận	433,747,994,403	-	-	433,747,994,403	(82,826,850,791)	350,921,143,612
Giá vốn bộ phận	373,089,390,231	-	-	373,089,390,231	(73,051,812,443)	300,037,577,788
Chi phí bán hàng	1,193,893,769	-	-	1,193,893,769	-	1,193,893,769
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14,112,317,741	-	-	14,112,317,741	2,674,286,456	16,786,604,197
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>45,352,392,662</b>	-	-	<b>45,352,392,662</b>	<b>(12,449,324,804)</b>	<b>32,903,067,858</b>
Doanh thu tài chính	-	-	10,253,630,858	10,253,630,858	-	10,253,630,858
Chi phí tài chính	-	-	40,005,778,706	40,005,778,706	(2,908,066,897)	37,097,711,809
Phần lợi nhuận ( lỗ) trong công ty liên kết	-	-	-	-	114,377,118	114,377,118
Thu nhập khác	7,625,001,063	-	-	7,625,001,063	-	7,625,001,063
Chi phí khác	11,927,685,135	-	-	11,927,685,135	-	11,927,685,135
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>41,049,708,590</b>	-	<b>(29,752,147,848)</b>	<b>11,297,560,742</b>	<b>(9,426,880,789)</b>	<b>1,870,679,953</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2,665,845,041	-	-	2,665,845,041	-	2,665,845,041
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1,906,311,402)	-	-	(1,906,311,402)	(1,554,149,530)	(3,460,460,932)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>40,290,174,951</b>	-	<b>(29,752,147,848)</b>	<b>10,538,027,103</b>	<b>(7,872,731,259)</b>	<b>2,665,295,844</b>

	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
<b>31/12/2014</b>						
Doanh thu bộ phận	245,345,937,315	-	-	245,345,937,315		245,345,937,315
Giá vốn bộ phận	252,179,482,056	-	-	252,179,482,056		252,179,482,056
Chi phí bán hàng	1,145,759,634	-	-	1,145,759,634		1,145,759,634
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23,147,516,530	-	-	23,147,516,530		23,147,516,530
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(31,126,820,905)</b>	-	-	<b>(31,126,820,905)</b>	-	<b>(31,126,820,905)</b>
Doanh thu tài chính	150,050,115,931	-	-	150,050,115,931	-	150,050,115,931
Chi phí tài chính	108,119,567,400	-	-	108,119,567,400	-	108,119,567,400
Phần lợi nhuận ( lỗ) trong công ty liên kết	(4,343,436,648)	-	-	(4,343,436,648)	-	(4,343,436,648)
Thu nhập khác	17,167,009,387			17,167,009,387	-	17,167,009,387
Chi phí khác	6,935,481,055			6,935,481,055	-	6,935,481,055
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>25,378,692,606</b>	-	-	<b>25,378,692,606</b>	-	<b>16,691,819,310</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	3,969,919,122	-	-	3,969,919,122	-	3,969,919,122
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(42,188,598)	-	-	(42,188,598)	-	(42,188,598)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>21,450,962,082</b>	-	-	<b>21,450,962,082</b>	-	<b>12,764,088,786</b>

### 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 phần 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 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	90,179,073,157	17,410,898,889
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	34,802,054,550	80,510,214,184
Phải thu ngắn hạn khác	142,629,576,874	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
<b>Cộng</b>	<b>268,464,854,581</b>	<b>271,318,362,015</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán ngắn hạn	85,842,138,686	50,094,110,346
Chi phí phải trả ngắn hạn	48,632,356,926	78,399,854,688
Phải trả ngắn hạn khác	300,788,986,404	138,481,132,947
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	164,707,352,796	360,021,452,277
Phải trả dài hạn khác	22,902,691,750	63,130,200,784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	140,769,904,953	314,666,230,557
<b>Cộng</b>	<b>763,643,431,515</b>	<b>1,004,792,981,599</b>

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 phản 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 trong yếu tố 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 do 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 phụ 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 phái 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 phái 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 31/12/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Phải trả người bán ngắn hạn	85,842,138,686	-	-	85,842,138,686
Chi phí phải trả ngắn hạn	48,632,356,926	-	-	48,632,356,926
Phải trả ngắn hạn khác	300,788,986,404	-	-	300,788,986,404
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	164,707,352,796	-	-	164,707,352,796
Phải trả dài hạn khác	-	22,902,691,750	-	22,902,691,750
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	140,769,904,953	-	140,769,904,953
<b>Cộng</b>	<b>599,970,834,812</b>	<b>163,672,596,703</b>	-	<b>763,643,431,515</b>
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 - 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
Tiền	90,179,073,157	-	-	90,179,073,157
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	34,802,054,550	-	-	34,802,054,550
Phải thu ngắn hạn khác	142,629,576,874	-	-	142,629,576,874
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
<b>Cộng</b>	<b>267,610,704,581</b>	<b>2,000,000</b>	<b>852,150,000</b>	<b>268,464,854,581</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(332,360,130,231)</b>	<b>(163,670,596,703)</b>	<b>852,150,000</b>	<b>(495,178,576,934)</b>

Số dư 01/01/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
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
<b>Cộng</b>	<b>626,996,550,258</b>	<b>377,796,431,341</b>	-	<b>1,004,792,981,599</b>
	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
<b>Cộng</b>	<b>270,498,645,413</b>	<b>2,000,000</b>	-	<b>271,318,362,015</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(356,497,904,845)</b>	<b>(377,794,431,341)</b>	-	<b>(733,474,619,584)</b>

## 4. Phân loại lại số liệu tương ứng

Một số khoản 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)
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			
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)	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			
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
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
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
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>			
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)	-

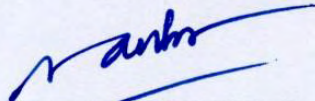
## Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	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)

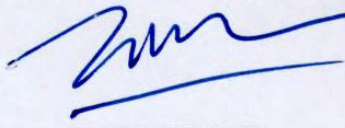
5. Sự kiện phát sinh ngày 31 tháng 12 năm 2015

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2015 và các công ty con được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

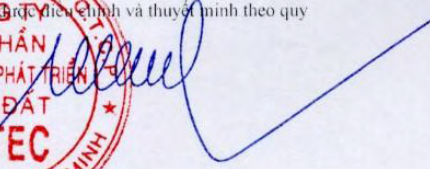
TPHCM, ngày 03 tháng 02 năm 2016



TRẦN THỊ HƯƠNG  
Người lập biểu



LÊ BÁ TIÊN  
Kế toán trưởng

  
NGUYỄN THẾ THANH  
Tổng Giám Đốc