

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN  
TP. HỒ CHÍ MINH

**ĐẾN** Số: 29350  
Ngày: 17/08/16  
Chuyển: N/A  
Lưu hồ sơ số: .....

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT  
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2016 ĐẾN NGÀY 30/06/2016

Tháng 8 năm 2016



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 38

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên
Ông Đào Đức Cường	Thành viên
Ông Đàm Quang Trực	Thành viên

**Ban Tổng Giám Đốc**

Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hàng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong việc lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.



Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

**NGUYỄN THẾ THANH**

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2016

Số: 095/VACO/BCSX.HCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 08 năm 2016, từ trang 03 đến trang 3, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2016, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

**Nguyễn Đức Tiến**

Giám đốc Chi nhánh

Giấy CN - ĐKHN kiểm toán số: 0517-2013-156-1

Thay mặt và đại diện cho

**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

MẪU SỐ B 01a-DN/HN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2016	01/01/2016
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>889.666.035.387</b>	<b>657.830.458.510</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>17.385.175.615</b>	<b>90.185.835.498</b>
1. Tiền	111		17.385.175.615	90.185.835.498
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>802.820.195.529</b>	<b>512.535.997.577</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	240.917.760.865	34.802.054.550
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	427.012.137.458	335.109.421.775
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	134.906.673.006	142.640.897.052
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(16.375.800)	(16.375.800)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>68.863.798.258</b>	<b>54.900.651.634</b>
1. Hàng tồn kho	141		69.939.208.866	55.976.062.242
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>596.865.985</b>	<b>207.973.801</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	192.360.389	10.250.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		404.505.596	106.316.097
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	91.407.704
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>294.139.199.121</b>	<b>467.444.086.462</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>967.188.000</b>	<b>255.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	967.188.000	255.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.814.223.978</b>	<b>100.842.552.707</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	12.814.223.978	100.842.552.707
- Nguyên giá	222		21.858.375.633	121.875.237.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.044.151.655)	(21.032.685.207)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(332.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>94.631.501.103</b>	<b>8.218.457.600</b>
- Nguyên giá	231		108.218.457.600	8.218.457.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.586.956.497)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.597.607.264</b>	<b>-</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.597.607.264	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>147.241.421.805</b>	<b>317.313.067.769</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.974.358.943	316.458.917.769
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		145.265.062.862	852.150.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.840.490.368</b>	<b>15.165.124.010</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	10.778.202.172	13.605.623.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	62.288.196	1.559.500.204
<b>VII. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>17</b>	<b>24.046.766.603</b>	<b>25.649.884.376</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.183.805.234.508</b>	<b>1.125.274.544.972</b>

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 38 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

MẪU SỐ B 01a-DN/HN  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		30/06/2016	01/01/2016
		2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>			<b>911.164.968.523</b>	<b>912.047.204.499</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>			<b>607.809.498.335</b>	<b>570.021.774.156</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18		96.325.855.719	85.940.964.280
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19		154.447.567.798	82.390.937.276
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20		42.395.626.788	46.151.928.759
4. Phải trả người lao động	314			4.833.368.607	4.044.154.067
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21		39.786.617.743	47.529.884.660
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22		3.327.272.732	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23		167.488.553.760	126.005.106.767
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24		95.962.945.297	174.707.353.456
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			41.509.115	41.509.115
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			3.200.180.776	3.209.935.776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>			<b>303.355.470.188</b>	<b>342.025.430.343</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22		4.679.978.183	13.589.125.057
2. Phải trả dài hạn khác	337	23		198.306.704.626	197.666.400.333
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25		99.812.296.171	130.769.904.953
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	16		556.491.208	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>			<b>272.640.265.985</b>	<b>213.227.340.473</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>		<b>272.640.265.985</b>	<b>213.227.340.473</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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			(1.534.379.533)	(1.534.379.533)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418			7.170.153.849	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421			46.372.981.775	(27.705.966.041)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			37.034.331.226	(28.311.306.816)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b			9.338.650.549	605.340.775
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			9.131.509.894	23.797.532.198
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>			<b>1.183.805.234.508</b>	<b>1.125.274.544.972</b>



Nguyễn Thế Thanh  
Tổng Giám đốc  
Tp. HCM, ngày 12 tháng 8 năm 2016

Lê Bá Tiên  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đức  
Người lập biểu

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 38 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**MẪU SỐ B 02a-DN/HN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016	Từ 01/01/2015
			đến 30/06/2016	đến 30/06/2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		302.985.040.782	173.326.219.489
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	27	302.985.040.782	173.326.219.489
4. Giá vốn hàng bán	11	28	268.880.087.338	137.254.495.938
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		34.104.953.444	36.071.723.551
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	381.938.398	1.475.015.581
7. Chi phí tài chính	22	31	10.314.379.900	24.202.298.708
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.229.725.232	24.236.732.106
8. Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(1.714.493.637)
9. Chi phí bán hàng	25	33	108.855.651	633.054.768
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	9.187.513.159	8.378.025.321
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		14.876.143.132	2.618.866.698
12. Thu nhập khác	31		30.057.744	7.754.433.268
13. Chi phí khác	32	32	1.405.885.776	10.093.204.538
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.375.828.032)	(2.338.771.270)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		13.500.315.100	280.095.428
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	2.074.007.076	1.739.416.354
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.053.703.216	(2.136.783.001)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		9.372.604.808	677.462.075
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		9.338.650.549	673.598.893
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		33.954.259	3.863.182
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		442	32
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		442	32



Nguyễn Thế Thanh  
Tổng Giám đốc  
Tp. HCM, ngày 12 tháng 8 năm 2016

Lê Bá Tiên  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đức  
Người lập biểu

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 38 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

MẪU SỐ B 03a-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	13.500.315.100	280.095.428
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.353.721.181	3.329.930.738
- Các khoản dự phòng	03	-	(34.433.398)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(381.938.398)	(74.297.977.462)
- Chi phí lãi vay	06	10.229.725.233	24.236.732.106
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	26.701.823.116	(46.485.652.588)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(68.755.124.533)	91.717.446.156
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(13.963.146.624)	16.215.619.274
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	112.966.170.453	45.883.307.056
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	2.645.311.245	12.411.174.977
- Tiền lãi vay đã trả	14	(16.126.872.355)	(61.706.272.595)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.000.000.000)	(30.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.755.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	39.458.406.302	58.005.622.280
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(2.656.614.312)	-
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	92.011.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	99.565.068	123.909.979.447
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.557.049.244)	215.920.979.447
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	63.647.904.474	154.446.349.364
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(173.349.921.415)	(436.938.019.371)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(109.702.016.941)	(282.491.670.007)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(72.800.659.883)	(8.565.068.280)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	90.185.835.498	17.410.898.889
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	17.385.175.615	8.845.830.609



Nguyễn Thế Thanh  
Tổng Giám đốc  
Tp. HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2016

Lê Bá Tiên  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đức  
Người lập biểu



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec được chuyển từ một bộ phận doanh nghiệp Nhà Nước: Nhà máy Coterraz - Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc Tổng Công ty Vật Liệu Xây dựng Số 1. Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 11 vào ngày 17 tháng 06 năm 2014.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 17 tháng 06 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 đồng, tương đương 21.150.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là CLG.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2016 là 164 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 141 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Đầu tư kinh doanh nhà, môi giới, tư vấn bất động sản;
- 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, các công trình giao thông đường bộ, đường thủy;
- Tư vấn đầu tư, quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp;
- Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Và một số ngành nghề khác.

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp****Các công ty con**

Đơn vị	Địa chỉ	Tỉ lệ quyền biểu quyết	Tỉ lệ vốn góp và lợi ích của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	TP Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%

**Công ty liên kết**

Đơn vị	Địa chỉ	Tỉ lệ quyền biểu quyết	Tỉ lệ vốn góp và lợi ích của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	TP Hà Nội	33,33%	33,33%

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)****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 liên quan đến các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên có liên quan với Công ty bao gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	Công ty con
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Hàng Hà	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Cùng tập đoàn (Cổ đông)
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Tổng công ty Đức Tín Thành Sài Gòn	Cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	Lãnh đạo chủ chốt

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 30 tháng 06 năm 2016.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**4. TÓM TẮT 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:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**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 đến cuối kỳ. 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 năm 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 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 thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số 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.

**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 thương mại. 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 thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Góp vốn liên doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Góp vốn liên doanh (Tiếp theo)**

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

**Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

*Các khoản đầu tư vào công ty con*

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

*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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

*Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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 thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm 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 và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	46
Phương tiện vận tải	06-10
Thiết bị văn phòng	03-07
Tài sản cố định khác	03-10

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm kế toán và nhãn hiệu hàng hóa. Hiện tại, các tài sản cố định vô hình của công ty đã khấu hao hết giá trị.

**Chi phí trả trước**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình và khoản trả trước tiền thuê đất.

Chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 4 năm.

Khoản trả trước tiền thuê đất được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là trong vòng 45 năm.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung 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 của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 của Bảng cân đối kế toán; và
- (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 của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**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 ngày kết thúc niên độ 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.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, 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. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**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 phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Thuế (Tiếp theo)**

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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục 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.

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.

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>30/06/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Tiền mặt	425.818.967	400.910.865
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.959.356.648	89.784.924.633
<b>Cộng</b>	<b><u>17.385.175.615</u></b>	<b><u>90.185.835.498</u></b>

Toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng của Công ty mẹ đã được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng.

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>30/06/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
<i>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	<i>8.361.421.116</i>	<i>8.356.639.116</i>
Dự án Phú Xuân	1.163.451.019	1.163.451.019
Dự án Gia Phú	5.674.455.601	5.674.455.601
Đối tượng khác	1.523.514.496	1.518.732.496
<i>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>232.556.339.749</i>	<i>26.445.415.434</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	944.625.621	944.625.621
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	62.661.340.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	673.173.800	17.620.303.388
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	56.439.000	170.500.000
Ông Đào Đức Nghĩa	1.444.880.000	1.444.880.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	228.283.273	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	8.910.000	38.800.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	113.346.306.425	6.226.306.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	53.192.381.630	-
<b>Cộng</b>	<b><u>240.917.760.865</u></b>	<b><u>34.802.054.550</u></b>

Công ty đã thế chấp toàn bộ các khoản phải thu khách hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>30/06/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
<i>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<b>365.651.481.124</b>	<b>273.748.765.441</b>
Công ty Cổ phần Xây Dựng Econ	-	15.414.338.731
Công ty cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam - CN Phía Nam	22.598.569.213	10.730.049.470
Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	-	8.720.649.595
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Mỹ Văn	1.466.525.760	7.375.225.760
Công ty Cổ phần Thương Mại Kỹ Thuật Việt Nam	8.160.342.500	7.108.947.400
Công ty Cổ phần Thông minh Á Châu	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	7.493.567.560	7.493.567.560
DNTN Đức Phát Đạt	11.020.108.713	11.020.108.713
Công ty TNHH Thương mại Việt Hà	35.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	54.692.165.910	27.101.184
Công ty Cổ phần Taca	11.141.090.357	191.607.702
Đối tượng khác	29.079.111.111	20.667.169.326
<i>b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	<b>61.360.656.334</b>	<b>61.360.656.334</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	29.954.572.243	29.954.572.243
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	31.406.084.091	31.406.084.091
<b>Cộng</b>	<b><u>427.012.137.458</u></b>	<b><u>335.109.421.775</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**8. PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>134.906.673.006</b>	<b>-</b>	<b>142.640.897.052</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	12.410.291.665	-	168.465.765	-
- Phải thu khác:				
+ Công ty CP Hàng Hà (i)	7.884.741.360	-	2.884.741.360	-
+ Công ty Cotec Health Care (i)	768.129.000	-	-	-
+ Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (i)	2.212.021.792	-	2.212.021.792	-
+ Công ty CP KTXD Anpha (i)	27.303.824.209	-	25.671.225.993	-
+ Công ty TNHH Kim Huỳnh (i)	178.684.181	-	118.684.181	-
+ Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (i)	35.298.969.835	-	67.614.119.863	-
+ Ông Đào Đức Cường (i)	5.558.680.000	-	5.558.680.000	-
+ Công ty CP DV Tổng Hợp Bình Minh-CN Đồng Nai.	120.000.000	-	120.000.000	-
+ TKTG - CotecLand tại PVC	5.908.855	-	5.908.855	-
+ Công ty TNHH Thanh Loan	2.656.310.044	-	2.656.310.044	-
+ Dự án Khu dân cư Phú Xuân	8.330.564.117	-	7.932.822.189	-
+ Đoàn Thị Minh Hương	2.000.000.000	-	-	-
- Tạm ứng				
+ Ông Đào Đức Nghĩa (i)	150.000.000	-	150.000.000	-
+ Ông Nguyễn Thế Thanh (i)	899.334.412	-	1.154.774.716	-
+ Ông Phan Văn Ngoan (i)	42.872.000	-	42.872.000	-
+ Ông Đào Đức Cường (i)	12.217.391.856	-	14.517.391.856	-
+ Ông Đỗ Thanh Bình (i)	236.307.289	-	154.729.250	-
+ Ông Vũ Huy Thúc	1.291.323.604	-	888.976.004	-
+ Ông Bùi Thanh Long (i)	55.500.000	-	55.500.000	-
+ Ông Phan Văn Tín (i)	777.564.931	-	681.964.931	-
+ Ông Trương Hoài Bửu Ánh (i)	207.000.000	-	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (i)	82.004.375	-	82.004.375	-
+ Ông Đàm Quang Trực (i)	46.971.628	-	-	-
+ Các đối tượng khác	13.977.882.973	-	9.271.225.939	-
- Các khoản phải thu khác	194.394.880	-	698.477.939	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>967.188.000</b>	<b>-</b>	<b>255.000.000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ;	967.188.000	-	255.000.000	-
(i) Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	<b>93.919.996.868</b>		<b>120.898.710.317</b>	

(i) Phải thu ngắn hạn là các bên liên quan bao gồm các khoản tạm ứng tiền cho các cá nhân là bên liên quan và các khoản phải thu liên quan đến chi hộ cho các công ty liên kết và các công ty trong cùng tập đoàn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***9. NỢ XẤU**

	30/06/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>						
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>Cộng</b>	<b>23.394.000</b>	<b>7.018.200</b>	<b>(16.375.800)</b>	<b>23.394.000</b>	<b>7.018.200</b>	<b>(16.375.800)</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	68.681.048.258	-	54.900.651.634	-
Thành phẩm	1.075.410.608	(1.075.410.608)	1.075.410.608	(1.075.410.608)
Hàng hóa	182.750.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>69.939.208.866</b>	<b>(1.075.410.608)</b>	<b>55.976.062.242</b>	<b>(1.075.410.608)</b>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo từng công trình như sau

	30/06/2016	01/01/2016
	Giá gốc VND	Giá gốc VND
Hoạt động xây dựng		
+ Công trình Bệnh viện Đồng Nai	17.715.474.255	19.164.450.307
+ Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	10.553.106.743	3.634.381.681
+ Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải	772.727.273	772.727.273
+ Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	5.841.273.263	10.254.938.767
+ Công trình Bệnh viện Bình Định	7.236.175.969	2.088.602.158
+ Các công trình khác	7.351.409.433	4.381.210.986
Hoạt động sản xuất nhôm, kính	7.026.366.732	2.575.596.662
Hoạt động dịch vụ thiết kế	563.672.207	538.246.004
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
+ Dự án KDC Hưng Phước	11.620.842.384	11.490.497.796
<b>Cộng</b>	<b>68.681.048.258</b>	<b>54.900.651.634</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2016	107.175.675.869	4.416.325.411	2.006.168.121	968.947.604	7.308.120.909	121.875.237.914
- Mua trong năm	-	-	-	135.318.182	-	135.318.182
- Phân loại lại sang công cụ, dụng cụ	-	-	-	(152.180.463)	-	(152.180.463)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(100.000.000.000)	-	-	-	-	(100.000.000.000)
Tại ngày 30/06/2016	7.175.675.869	4.416.325.411	2.006.168.121	952.085.323	7.308.120.909	21.858.375.633
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2016	15.415.194.261	1.027.100.196	1.884.334.791	947.435.189	1.758.620.770	21.032.685.207
- Khấu hao trong năm	1.206.697.273	164.311.453	8.500.002	10.363.634	360.731.046	1.750.603.408
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(13.586.956.497)	-	-	-	-	(13.586.956.497)
- Phân loại lại sang công cụ, dụng cụ	-	-	-	(152.180.463)	-	(152.180.463)
Tại ngày 30/06/2016	3.034.935.037	1.191.411.649	1.892.834.793	805.618.360	2.119.351.816	9.044.151.655
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2016	91.760.481.608	3.389.225.215	121.833.330	21.512.415	5.549.500.139	100.842.552.707
Tại ngày 30/06/2016	4.140.740.832	3.224.913.762	113.333.328	146.466.963	5.188.769.093	12.814.223.978

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2016 là 3.892.258.611 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 3.712.439.074 VND).

Trong năm, công ty chuyển mục đích sử dụng Tòa nhà Cao Ốc tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP Hồ Chí Minh để cho thuê nên giá trị tài sản cố định này được công ty phân loại lại thành BĐS đầu tư.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm kế	Nhãn hiệu hàng	Tổng cộng
	toán	hóa	
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2016	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Tại ngày 30/06/2016	32.000.000	300.000.000	332.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2016	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Tại ngày 30/06/2016	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Giá trị còn lại			-
Tại ngày 01/01/2016	-	-	-
Tại ngày 30/06/2016	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ vô hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2016 là 332.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 332.000.000 VND).

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng	Tổng cộng
		đất	
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2016	-	8.218.457.600	8.218.457.600
- TSCĐ HH chuyển qua	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Tại ngày 30/06/2016	100.000.000.000	-	108.218.457.600
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2016	-	-	-
- TSCĐ HH chuyển qua	13.586.956.497	-	13.586.956.497
Tại ngày 30/06/2016	13.586.956.497	-	13.586.956.497
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2016	-	8.218.457.600	8.218.457.600
Tại ngày 30/06/2016	86.413.043.503	-	94.631.501.103

Bất động sản đầu tư của Công ty là Tòa nhà Cao Ốc tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP Hồ Chí Minh. Công ty đã thế chấp tòa nhà này để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển – Chi nhánh 3/2, giá trị còn lại TSCĐ thế chấp này tại ngày 30 tháng 06 năm 2016 là 86.413.043.503 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 87.500.000.024 VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	30/06/2016			01/01/2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>a) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>1.974.358.943</b>	-	<b>1.974.358.943</b>	<b>316.458.917.769</b>	-	<b>316.458.917.769</b>
Công ty cổ phần Hằng Hà	-	-	-	44.878.355.085	-	44.878.355.085
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	1.974.358.943	-	1.974.358.943	1.974.358.943	-	1.974.358.943
Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare	-	-	-	194.499.383.335	-	194.499.383.335
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	-	-	75.106.820.406	-	75.106.820.406
<b>b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>145.265.062.862</b>	-	<b>145.265.062.862</b>	<b>852.150.000</b>	-	<b>852.150.000</b>
Công ty cổ phần Hằng Hà	14.914.772.727	-	14.914.772.727	-	-	-
Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare	87.480.000.000	-	87.480.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	42.018.140.135	-	42.018.140.135	-	-	-
Đầu tư mua cổ phiếu	852.150.000	-	852.150.000	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>	<b>2.000.000</b>	-	<b>2.000.000</b>
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>147.241.421.805</b>	-	<b>147.241.421.805</b>	<b>317.313.067.769</b>	-	<b>317.313.067.769</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u> %	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u> %	<u>Hoạt động chính</u>
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Hoạt động sản xuất gỗ & VLXD
Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	Tp. Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Hoạt động về thiết kế công trình xây dựng
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Tp. Hà Nội	33,33%	33,33%	Đầu tư bất động sản và xây dựng
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
Công ty cổ phần Hằng Hà	Tp. Hà Nội	10%	10%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare	Tp. Hồ Chí Minh	18%	18%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á	Bà Rịa - Vũng Tàu	18%	18%	Đầu tư bất động sản và xây dựng

- Công ty không trích lập dự phòng đầu tư vào công ty liên kết do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư, chưa chính thức đi vào hoạt động kinh doanh, hoặc các dự án của công ty liên kết đang trong giai đoạn xây dựng, chưa hoàn thành.

- Đối với các khoản đầu tư mua cổ phiếu, mua trái phiếu do không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>30/06/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>192.360.389</b>	<b>10.250.000</b>
Chi phí thuê nhà	39.600.000	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	152.760.389	10.250.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>10.778.202.172</b>	<b>13.605.623.806</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	106.409.943	1.412.500
Tiền thuê đất (i)	1.353.114.489	1.407.273.795
Chi phí tu sửa nhà máy sản xuất gỗ	95.849.352	113.484.000
Công cụ dụng cụ dùng cho Dự án Bệnh Viện Đồng Nai	1.616.609.211	6.096.442.933
Công cụ dụng cụ dùng cho Dự án Bệnh Viện Phụ sản Đức Giang	5.981.751.515	5.827.162.090
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.324.150.001	-
Đồ dùng văn phòng	204.452.087	159.848.488
Công cụ, dụng cụ dùng cho Dự án Bệnh viện Bình Định	95.865.574	-
	<b>10.778.202.172</b>	<b>13.605.623.806</b>

(i) Tiền thuê lô đất 65A, đường số 5, KCN Đồng An, Tỉnh Bình Dương, đây là khoản tiền thuê trả trước 1 lần khi bắt đầu thuê, phần còn lại được trả hàng năm theo hợp đồng thuê đất số 61/HĐ-2001 ngày 19/04/2001 giữa Công ty với Công ty CP Thương mại Sản xuất Xây dựng Hưng Thịnh. Thời gian thuê là 45 năm, diện tích thuê là 9.659,54 m<sup>2</sup>. Đơn giá thuê đất phải trả hàng năm là 1 USD/m<sup>2</sup>/năm và phí bảo dưỡng hạ tầng là 0,15 USD/m<sup>2</sup>/năm.

**16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

	<u>30/06/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	62.288.196	1.559.500.204
<b>Cộng</b>	<b>62.288.196</b>	<b>1.559.500.204</b>
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	556.491.208	-
<b>Cộng</b>	<b>556.491.208</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<u>VND</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2015	88.930.404.578
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	(56.868.049.108)
Tại ngày 31/12/2015	32.062.355.470
Tại ngày 30/06/2016	32.062.355.470
<b>Hao mòn</b>	
Tại ngày 01/01/2015	7.946.514.002
Trích khấu hao trong năm	3.206.235.547
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	(4.740.278.455)
Tại ngày 31/12/2015	6.412.471.094
Trích khấu hao trong năm	1.603.117.773
Tại ngày 30/06/2016	8.015.588.867
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 31/12/2015	25.649.884.376
Tại ngày 30/06/2016	24.046.766.603

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<u>30/06/2016</u>		<u>01/01/2016</u>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	9.899.859.612	9.899.859.612	10.199.859.612	10.199.859.612
Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	7.196.093.266	7.196.093.266	8.684.376.616	8.684.376.616
Công ty Cổ phần VLXD Thế Giới Nhà	6.793.422.997	6.793.422.997	7.293.422.997	7.293.422.997
Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long	3.446.878.499	3.446.878.499	4.846.878.499	4.846.878.499
Công ty Cổ phần TM DV Kỹ Nghệ Việt	3.751.742.641	3.751.742.641	4.000.000.000	4.000.000.000
Đối tượng khác	44.503.253.104	44.503.253.104	43.166.926.556	43.166.926.556
<b>Cộng</b>	<u>96.325.855.719</u>	<u>96.325.855.719</u>	<u>85.940.964.280</u>	<u>85.940.964.280</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>30/06/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
<i>a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<b>3.887.121.077</b>	<b>3.520.374.577</b>
Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Các khách hàng khác	1.267.121.077	900.374.577
<i>b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<b>150.560.446.721</b>	<b>78.870.562.699</b>
Công ty cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	29.659.438	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	100.000.000	100.000.000
Công ty cổ phần Hằng Hà	45.343.033.901	36.099.703.476
Công ty cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Bình Định	96.132.416.872	38.791.240.790
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	8.955.336.510	3.679.618.433
<b>Cộng</b>	<b><u>154.447.567.798</u></b>	<b><u>82.390.937.276</u></b>

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>01/01/2016</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số thực nộp</u>	<u>30/06/2016</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	8.811.544.370	2.621.006.825	5.842.104.140	5.590.447.055
Thuế thu nhập cá nhân	1.068.244.012	418.040.552	388.626.972	1.097.657.592
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.134.739.704	2.074.007.076	4.000.000.000	12.208.746.780
Thuế nhà đất	2.421.365.732	-	16.027.266	2.405.338.466
Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp	19.357.846.631	1.377.401.954	-	20.735.248.585
Thuế môn bài	-	9.000.000	9.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	358.188.310	-	-	358.188.310
<b>Cộng</b>	<b><u>46.151.928.759</u></b>	<b><u>6.499.456.407</u></b>	<b><u>10.255.758.378</u></b>	<b><u>42.395.626.788</u></b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>30/06/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	19.496.722.485	21.417.767.811
Chi phí công trình phải trả	19.704.731.737	24.810.612.768
Chi phí phải trả khác	585.163.521	1.301.504.081
<b>Cộng</b>	<b><u>39.786.617.743</u></b>	<b><u>47.529.884.660</u></b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>30/06/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<b>3.327.272.732</b>	<b>-</b>
- Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	3.327.272.732	-
<i>b) Dài hạn</i>	<b>4.679.978.183</b>	<b>13.589.125.057</b>
Doanh thu chưa thực hiện dự án Bệnh Viện Đồng Nai	4.679.978.183	4.679.978.182
Lãi chưa thực hiện liên quan đến giao dịch với các công ty liên kết	-	8.909.146.875

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>30/06/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>167.488.553.760</b>	<b>126.005.106.767</b>
Kinh phí công đoàn	805.596.316	785.085.800
Các khoản bảo hiểm phải nộp	7.695.359.008	6.762.821.309
Phải trả cổ tức	3.613.835.194	3.613.835.194
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (i)	1.149.529.767	1.149.529.767
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (i)	279.804.001	249.724.001
Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (i)	-	630.621.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	6.462.000.000	6.462.000.000
Ông Đào Đức Nghĩa (i)	62.828.737.313	54.893.634.747
Ông Nguyễn Thế Thanh (i)	620.107.000	620.107.000
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (i)	-	2.338.020
Ông Đào Đức Cường (i)	46.910.960.600	14.125.550.000
Ông Vũ Huy Thức	3.421.598.800	2.421.598.800
Ông Đỗ Thanh Đính	230.000.000	230.000.000
Ông Dương Quốc Trọng	700.000.000	3.400.000.000
Ông Lê Xuân Tinh	4.900.000.000	5.000.000.000
Ông Bùi Trung Dũng	12.000.000.000	12.000.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy	3.000.000.000	3.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	1.104.750.000	1.104.750.000
Nhậ ký quỹ, ký cược	80.000.000	80.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.686.275.761	9.473.511.129
<b>Cộng</b>	<b>167.488.553.760</b>	<b>126.005.106.767</b>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>198.306.704.626</b>	<b>197.666.400.333</b>
Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec (ii)	-	2.502.691.750
Phải trả khác Dự án Khu dân cư Phú Xuân	12.999.804.626	10.163.708.583
Nhận góp vốn liên doanh của Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh	185.000.000.000	185.000.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn (ii)	306.900.000	-
(i) Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	<b>111.789.138.681</b>	<b>71.671.504.535</b>
(ii) Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan	<b>306.900.000</b>	<b>2.502.691.750</b>

- Các khoản phải trả ngắn hạn khác chủ yếu là mượn vốn từ các bên liên quan nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

- Các khoản phải trả dài hạn khác chủ yếu là khoản thu hộ cho Dự án Khu dân cư Phú Xuân mà công ty chưa cần trả với công nợ của chủ đầu tư xây nhà cho các hộ dân của Khu dân cư và khoản nhận vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 01/HĐHTĐT/BINHMINH-COTEC SAIGON ngày 15/01/2015 với Công ty CP DVTH Bình Minh cùng hợp tác đầu tư dự án Khu nhà ở Cotec Hưng Phước 2 tại thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương do Công ty là chủ đầu tư Dự án. Lợi nhuận từ dự án được phân chia theo tỷ lệ vốn góp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	30/06/2016		Trong kỳ		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giảm VND	Tăng VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>95.962.945.297</b>	<b>95.962.945.297</b>	<b>150.182.463.137</b>	<b>71.438.054.978</b>	<b>174.707.353.456</b>	<b>174.707.353.456</b>
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (i)	-	-	81.235.990.352	-	81.235.990.352	81.235.990.352
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Tp.HCM (ii)	35.000.000.000	35.000.000.000	37.488.300.000	35.000.000.000	37.488.300.000	37.488.300.000
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Thành Đô (iii)	45.962.945.297	45.962.945.297	26.458.172.785	26.438.054.978	45.983.063.104	45.983.063.104
<b>b) Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2	15.000.000.000	15.000.000.000	5.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000

- (i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 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 VNĐ cho mục đích thi công xây dựng công trình Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai và 90.000.000.000 VNĐ 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 (công ty mẹ) 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, TP Hồ Chí Minh, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi của Công ty, và các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Công ty và đối tác khác mà Công ty là người thụ hưởng.
- (ii) 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 020-095/16/VAB/HĐHMDN ngày 09 tháng 6 năm 2016 với hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 VNĐ 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, lãi suất biến động và kỳ điều chỉnh được quy định trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng 4.860.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare theo hợp đồng cầm cố cổ phiếu số 020-073/15/VAB/CCBLCP/SĐBS-01 ngày 9/6/2016.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 151/2015/351948/HĐTD ngày 16 tháng 06 năm 2015 với hạn mức tín dụng là 46.000.000.000 VNĐ 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 09 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/PLHĐ\_HĐTD-HH ngày 22 tháng 9 năm 2014, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi của Công ty, và các khoản 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 trả nợ vay Ngân hàng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	30/06/2016		Trong kỳ		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giảm VND	Tăng VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>99.812.296.171</b>	<b>99.812.296.171</b>	<b>33.167.458.278</b>	<b>2.209.849.496</b>	<b>130.769.904.953</b>	<b>130.769.904.953</b>
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2 (i)	63.363.703.460	63.363.703.460	10.000.000.000	-	73.363.703.460	73.363.703.460
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc (ii)	3.820.000.000	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000	3.820.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare (iii)	32.628.592.711	32.628.592.711	23.167.458.278	2.209.849.496	53.586.201.493	53.586.201.493

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	30/06/2016	01/01/2016
	VND	VND
Trong vòng một năm	15.000.000.000	10.000.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	99.812.296.171	130.769.904.953
	<b>114.812.296.171</b>	<b>140.769.904.953</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	15.000.000.000	10.000.000.000

- (i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 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. Các khoản vay này được gia hạn đến năm 2017.
- (ii) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc, Công ty liên kết, 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 VNĐ, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.
- (iii) Khoản vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare, Công ty liên kết, theo Hợp đồng số 05.HĐTV - CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất vay 0%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>
<b>Số dư tại 31/12/2014</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.532.717.784)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>37.142.337.619</b>	<b>143.568.223.753</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	605.340.775	63.708.321
Tăng/giảm khác	-	(1.661.749)	-	-	-
Điều chỉnh giám công ty con	-	-	-	(5.656.417.222)	(119.834.399.876)
Điều chỉnh giám công ty liên kết	-	-	-	(59.737.346.520)	-
Tăng/giảm khác	-	-	-	(59.880.693)	-
<b>Số dư tại 31/12/2015</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.534.379.533)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>(27.705.966.041)</b>	<b>23.797.532.198</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	9.338.650.549	33.954.259
Điều chỉnh phân loại lại số liệu đầu kỳ (i)	-	-	-	14.699.976.562	(14.699.976.563)
Điều chỉnh giá trị công ty liên kết khi thoái vốn (ii)	-	-	-	50.040.320.705	-
<b>Số dư tại 30/06/2016</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.534.379.533)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>46.372.981.775</b>	<b>9.131.509.894</b>

- (i) Điều chỉnh lại lợi ích cổ đông không kiểm soát những năm trước.
- (ii) Khoản điều chỉnh giám giá trị công ty liên kết do trong kỳ Công ty có thực hiện thoái vốn từ các công ty liên kết và chuyển các khoản đầu tư vào công ty liên kết sang các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác như trình bày ở thuyết minh số 14 và điều chỉnh lại số liệu của nghiệp vụ thoái vốn từ công ty con thành công ty liên kết phát sinh năm 2015.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu:

Tên Cổ đông	30/06/2016		01/01/16	
	Số tiền	Tỉ lệ	Số tiền	Tỉ lệ
Ông Nguyễn Thế Thanh	336.900.000	0,16%	336.900.000	0,16%
Ông Đào Đức Nghĩa	1.990.000.000	0,94%	1.990.000.000	0,94%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec	120.900.000.000	57,16%	120.900.000.000	57,16%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	21.020.700.000	9,94%	21.020.700.000	9,94%
Các cổ đông khác	67.252.400.000	31,80%	67.252.400.000	31,80%
<b>Cộng</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>100%</b>

Cổ phiếu	30/06/2016	01/01/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.150.000	21.150.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.150.000	21.150.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.150.000	21.150.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**27. DOANH THU**

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
<b>a) Tổng doanh thu</b>		
Doanh thu xây dựng	296.622.985.982	169.055.690.534
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính	537.100.001	2.230.700.000
Doanh thu môi giới	354.063.636	56.367.614
Doanh thu cho thuê mặt bằng	4.065.565.891	1.581.230.521
Doanh thu kinh doanh BĐS	-	115.698.547
Doanh thu tư vấn, thiết kế	1.405.325.272	286.532.273
<b>Cộng</b>	<b>302.985.040.782</b>	<b>173.326.219.489</b>
<b>b) Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	42.597.157.497	164.687.375.256
Công ty cổ phần Hàng Hà	48.804.990.978	6.082.051.564
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	106.559.915.047	717.690.987
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật Liệu Xây dựng Cotec	-	727.513.920
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	-	323.841.600
Công ty Cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare	1.090.419.213	162.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	101.084.227.799	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Nghệ An	215.630.248	-
Công ty Cổ phần TM & DV Đức Tín Thành	45.454.545	-
<b>Cộng</b>	<b>300.397.795.327</b>	<b>172.700.473.327</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Từ 01/01/2016</u> <u>đến 30/06/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015</u> <u>đến 30/06/2015</u>
	VND	VND
Giá vốn xây dựng	266.745.264.369	135.346.315.762
Giá vốn cho thuê mặt bằng	737.004.677	418.887.328
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	232.029.004	1.190.712.389
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	93.943.642
Giá vốn tư vấn thiết kế	1.165.789.288	204.636.817
<b>Cộng</b>	<b><u>268.880.087.338</u></b>	<b><u>137.254.495.938</u></b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Từ 01/01/2016</u> <u>đến 30/06/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015</u> <u>đến 30/06/2015</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	206.225.046.663	127.552.945.057
Chi phí nhân công	20.905.550.954	15.436.490.578
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.750.603.407	2.057.465.905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.384.157.874	6.714.509.039
Chi phí khác bằng tiền	22.140.986.581	6.690.754.180
<b>Cộng</b>	<b><u>257.406.345.480</u></b>	<b><u>158.452.164.759</u></b>

**30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Từ 01/01/2016</u> <u>đến 30/06/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015</u> <u>đến 30/06/2015</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	99.565.068	70.267.238
Lãi chậm thanh toán	-	1.404.748.343
Lãi bán các khoản đầu tư	282.373.330	-
<b>Cộng</b>	<b><u>381.938.398</u></b>	<b><u>1.475.015.581</u></b>

**31. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Từ 01/01/2016</u> <u>đến 30/06/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015</u> <u>đến 30/06/2015</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	10.229.725.232	24.236.732.106
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	(34.433.398)
Chi phí tài chính khác	84.654.668	-
<b>Cộng</b>	<b><u>10.314.379.900</u></b>	<b><u>24.202.298.708</u></b>

**32. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Từ 01/01/2016</u> <u>đến 30/06/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015</u> <u>đến 30/06/2015</u>
	VND	VND
Chi phí thanh lý gián giáo	-	7.415.016.838
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	1.404.776.580	2.678.187.700
Chi phí khác	1.109.196	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.405.885.776</u></b>	<b><u>10.093.204.538</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**33. CHI PHÍ BÁN HÀNG/ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	-	555.555.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	59.232.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	108.855.651	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	18.267.727
<b>Cộng</b>	<b>108.855.651</b>	<b>633.054.768</b>
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	4.688.684.550	3.483.646.322
Chi phí vật liệu quản lý	692.517.489	1.013.177.593
Chi phí đồ dùng văn phòng	164.568.552	63.085.371
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.500.001	695.106.693
Phân bổ lợi thế thương mại	1.603.117.773	1.603.117.773
Chi phí dịch vụ mua ngoài	873.257.380	821.891.965
Chi phí bằng tiền khác	936.867.414	697.999.604
<b>Cộng</b>	<b>9.187.513.159</b>	<b>8.378.025.321</b>

**34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>13.500.315.100</b>	<b>280.095.428</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập không chịu thuế</b>	<b>(3.130.279.718)</b>	<b>7.637.987.352</b>
Cộng: chi phí không được trừ	1.441.917.237	4.594.745.935
Cộng: chênh lệch chi phí tạm thời	2.801.790.212	-
Lãi/ (lỗ) loại trừ khi hợp nhất BCTC	(7.343.914.969)	3.043.241.417
Lãi/ (lỗ) được chuyển lỗ	(30.072.198)	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>10.370.035.382</b>	<b>7.918.082.780</b>
Lợi nhuận tính thuế chịu thuế suất 22%	-	7.789.989.898
Lợi nhuận tính thuế chịu thuế suất 20%	10.370.035.382	128.092.882
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	20%	20%
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 22%	-	22%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.074.007.076</b>	<b>1.739.416.354</b>

**35. CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG**

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
Chi phí thuế hoạt động đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	830.299.218	123.859.218

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**35. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (TIẾP THEO)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<b>30/06/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.764.416.617	247.718.435
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	15.057.666.467	990.873.740
Sau năm năm	22.080.032.302	6.254.890.484
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.902.115.386</b>	<b>7.493.482.659</b>

Cam kết thuê hoạt động bao gồm số tiền thuê văn phòng 1.588 m<sup>2</sup> tại tòa nhà H2 -196 Hoàng Diệu, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh, với đơn giá thuê 203.000 VND/tháng và được thanh toán vào đầu mỗi quý. Hợp đồng thuê văn phòng được ký với thời hạn 10 năm tính từ ngày 01/01/2016 và khoản thuê đất phải trả hàng năm theo hợp đồng thuê đất số 61/HĐ-2001 ngày 19/04/2001 với Công ty CP Thương mại Sản xuất Xây dựng Hưng Thịnh. Thời gian thuê là 45 năm kể từ năm 2001, diện tích thuê là 9.659,54 m<sup>2</sup> tại lô 65A, đường số 5, KCN Đồng An, Tỉnh Bình Dương. Đơn giá thuê đất phải trả hàng năm là 1 USD/m<sup>2</sup>/năm và phí bảo dưỡng hạ tầng là 0,15 USD/m<sup>2</sup>/năm.

**36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý 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 Thuyết minh số 24 và 25 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<b>30/06/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Các khoản vay	195.775.241.468	305.477.258.409
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(17.385.175.615)	(90.185.835.498)
Nợ thuần	178.390.065.853	215.291.422.911
Vốn chủ sở hữu	272.640.265.985	213.227.340.473
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>65%</b>	<b>101%</b>

**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, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.385.175.615	90.185.835.498
Phải thu khách hàng và phải thu khác	346.791.093.003	150.682.136.731
Đầu tư tài chính dài hạn	145.267.062.862	854.150.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>509.443.331.480</b>	<b>241.722.122.229</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	195.775.241.468	305.477.258.409
Phải trả người bán và phải trả khác	450.006.323.587	398.450.729.077
Chi phí phải trả	39.786.617.743	47.529.884.660
<b>Tổng cộng</b>	<b>685.568.182.798</b>	<b>751.457.872.146</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 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 lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)**

*Rủi ro thị trường*

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

*Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

*Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác 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 trong tương lai. Tính 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, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

*Quản lý rủi ro thanh khoản*

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 trong tương lai. Tính 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, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*Quản lý rủi ro thanh khoản (tiếp theo)*

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 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 tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
	VND	VND	VND
<b>Tại 30/06/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.385.175.615	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	333.413.613.338	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	2.000.000	-	145.265.062.862
Các khoản ký quỹ	12.410.291.665	967.188.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>363.211.080.618</b>	<b>967.188.000</b>	<b>145.265.062.862</b>
<b>Tại 30/06/2016</b>			
Các khoản vay	95.962.945.297	99.812.296.171	-
Phải trả người bán và phải trả khác	251.699.618.961	198.306.704.626	-
Chi phí phải trả	39.786.617.743	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>387.449.182.001</b>	<b>298.119.000.797</b>	<b>-</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(24.238.101.383)</b>	<b>(297.151.812.797)</b>	<b>145.265.062.862</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.185.835.498	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	150.258.670.966	-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	2.000.000	-	852.150.000
Các khoản ký quỹ	168.465.765	255.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>240.614.972.229</b>	<b>255.000.000</b>	<b>852.150.000</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>			
Các khoản vay	174.707.353.456	130.769.904.953	-
Phải trả người bán và phải trả khác	200.784.328.744	197.666.400.333	-
Chi phí phải trả	47.529.884.660	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>423.021.566.860</b>	<b>328.436.305.286</b>	<b>-</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(182.406.594.631)</b>	<b>(328.181.305.286)</b>	<b>852.150.000</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn do các khoản phải trả và các khoản vay phát sinh chủ yếu từ các bên liên quan đến công ty. Các bên liên quan sẽ chưa thu các khoản nợ của công ty cho đến khi khả năng thanh khoản của công ty được đảm bảo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN**  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan:*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hằng Hà	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Cùng tập đoàn (Cổ đồng)
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Tổng công ty Đức Tín Thành Sài Gòn	Cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	Lãnh đạo chủ chốt

Trong kỳ, ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan đã được trình bày trong thuyết minh số 6, 7, 8, 19, 23, 26 và 27 trong kỳ công ty còn các giao dịch và số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:

**Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng</b>		
Thu tiền cản trừ công nợ	32.912.458.278	-
Trả tiền mượn	3.300.000.000	-
Chi phí lãi vay	-	1.607.210.000
Cho thuê văn phòng, tiền điện	-	727.513.920
Chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	106.920.000.000	-
<b>Công ty cổ phần Hằng Hà</b>		
Thi công xây dựng	48.804.990.978	7.097.144.964
<b>Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare</b>		
Cho thuê văn phòng	852.419.213	162.000.000
Chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	50.813.000.000	-
Thi công xây dựng	238.000.000	-
<b>Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á</b>		
Cho thuê văn phòng	371.200.000	-
Thi công xây dựng	105.974.715.047	1.852.468.715
Cung cấp dịch vụ thiết kế	214.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	<u>Từ 01/01/2016</u> <u>đến 30/06/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015</u> <u>đến 30/06/2015</u>
	VND	VND
<b>Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha</b>		
Cho thuê văn phòng	-	323.841.600
Lãi chậm thanh toán	-	1.404.748.343
Thanh toán công nợ	1.350.481.250	-
Cho mượn tiền	1.613.219.216	-
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Trả tiền ký quỹ thi công	60.000.000	-
<b>Công ty cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai</b>		
Cho thuê văn phòng	-	2.523.272.000
Thi công xây dựng	41.353.468.588	162.164.103.256
Cung cấp đồ nội thất	276.000.000	
Cung cấp dịch vụ thiết kế	967.688.909	
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định</b>		
Thi công xây dựng	100.906.045.981	
Cung cấp dịch vụ thiết kế	178.181.818	
<b>Công ty Cổ phần TCT Đức Tín Thành Sài Gòn</b>		
Chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	62.661.340.000	-
Bán bàn họp	45.454.545	-
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An</b>		
Cho thuê văn phòng, tiền điện	215.630.248	-
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Thu tiền mượn	12.875.102.566	-
Chi trả tiền mượn	5.020.000.000	-
<b>Ông Đào Đức Cương</b>		
Thu tiền mượn	33.945.410.600	-
Chi trả tiền mượn	500.000.000	-
<b>Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		
	<u>Từ 01/01/2016</u> <u>đến 30/06/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015</u> <u>đến 30/06/2015</u>
	VND	VND
Thu nhập HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	993.174.000	878.454.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4,  
Tp. Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) MẪU SỐ B 09A-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo***38. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ là báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/06/2015 đã được soát xét bởi Công ty kiểm toán khác.

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại để phù hợp với việc so sánh số liệu kỳ này, cụ thể như sau:

	<b>Mã số</b>	<b>01/01/2016 đã kiểm toán</b>	<b>01/01/2016 trình bày lại</b>	<b>Chênh lệch</b>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (i)	320	164.707.353.456	174.707.353.456	10.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (i)	338	140.769.904.953	130.769.904.953	(10.000.000.000)

- (i) Phân loại lại khoản vay dài hạn đến hạn trả đối với khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2



*(Signature)*  
**Nguyễn Thế Thanh**  
 Tổng Giám đốc  
 Tp. HCM, ngày 12 tháng 8 năm 2016

*(Signature)*  
**Lê Bá Tiến**  
 Kế toán trưởng

*(Signature)*  
**Nguyễn Minh Đức**  
 Người lập biểu