



**COTEC LAND**  
**NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ III NĂM 2017**

**KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2017**

**PROFESSIONAL INVESTOR**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ III NĂM 2017**

**KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2017**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2017 KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2017**

<b>NỘI DUNG</b>	<b><u>TRANG</u></b>
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2017 (Mẫu số B 01 – DN/HN)	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	5 - 33

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30-09-2017	Tại ngày 01-01-2017
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>992.232.705.023</b>	<b>775.703.264.905</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>39.007.363.782</b>	<b>86.246.819.762</b>
1. Tiền	111		39.007.363.782	86.246.819.762
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>859.505.745.173</b>	<b>598.255.731.589</b>
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	31.438.602.241	92.788.758.409
2. Trả trước người bán ngắn hạn	132	7	518.303.169.308	410.254.550.119
3. Phải thu cho vay ngắn hạn	135		4.685.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	305.078.973.624	95.212.423.061
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>92.643.690.695</b>	<b>85.324.407.056</b>
1. Hàng tồn kho	141		93.719.101.303	86.399.817.664
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>1.075.905.373</b>	<b>5.876.306.498</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.963.449	64.820.694
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	10	980.534.220	5.590.910.437
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	91.407.704	220.575.367
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>247.989.872.801</b>	<b>473.452.574.599</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>990.188.000</b>	<b>975.188.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	990.188.000	975.188.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.734.663.426</b>	<b>13.683.189.214</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	12.734.663.426	13.683.189.214
<i>Nguyên giá</i>	222		23.501.421.087	23.420.648.360
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.766.757.661)	(9.737.459.146)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		332.000.000	332.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(332.000.000)	(332.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>89.768.671.690</b>	<b>99.944.852.544</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		106.545.769.516	114.764.227.116
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(16.777.097.826)	(14.819.374.572)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>119.236.719.618</b>	<b>327.279.467.534</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		90.760.310.261	299.053.152.134
2. Đầu tư góp vốn vào khác	253		28.474.409.357	28.224.315.400
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>25.259.630.067</b>	<b>31.569.877.307</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.263.377.304	9.174.068.395
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	7.818
3. Lợi thế thương mại	269	15	19.996.252.763	22.395.801.094
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.240.222.577.825</b>	<b>1.249.155.839.504</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30-09-2017	Tại ngày 01-01-2017
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>988.233.292.357</b>	<b>972.500.125.387</b>
<b>I - Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>746.151.643.577</b>	<b>725.241.750.431</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	125.273.093.943	114.927.115.907
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	217.247.680.822	186.059.806.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	10.886.805.316	34.195.992.665
4. Phải trả người lao động	314		4.361.888.651	5.333.533.998
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	43.056.969.792	53.984.740.389
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	1.663.636.365	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	136.407.367.342	173.475.870.177
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	199.358.703.462	154.252.009.801
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.895.497.884	3.012.680.776
<b>II - Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>242.081.648.780</b>	<b>247.258.374.956</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	8.040.896.047	8.810.159.606
2. Phải trả dài hạn khác	337	18	206.013.828.910	202.449.622.639
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	25.848.592.711	35.998.592.711
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.178.331.112	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>251.989.285.467</b>	<b>276.655.714.117</b>
<b>I - Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	22	<b>251.989.285.467</b>	<b>276.655.714.117</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>211.500.000.000</i>	<i>211.500.000.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.789.196.619	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.493.987.393	50.476.171.080
<i>Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>11.666.013.196</i>	<i>36.567.131.928</i>
<i>Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>1.827.974.197</i>	<i>13.909.041.152</i>
5. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8.808.822.037	9.112.109.770
<b>II - Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.240.222.577.825</b>	<b>1.249.155.839.504</b>



Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến  
 Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
 Người lập biểu

TP. HCM, ngày 24 tháng 10 năm 2017

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

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

Tầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 03-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Đơn vị: VND	
			Năm 2017	Năm 2016	Lũy kế từ đầu năm đến	
					30/09/2017	30/09/2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	177.160.581.448	166.154.628.435	406.551.710.810	469.139.669.217
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3 <b>Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	10		177.160.581.448	166.154.628.435	406.551.710.810	469.139.669.217
4 Giá vốn hàng bán	11	24	172.691.624.391	152.776.179.787	386.137.974.721	421.656.267.124
5 <b>Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	20		4.468.957.057	13.378.448.648	20.413.736.089	47.483.402.094
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	7.357.776.331	23.233.334	25.749.322.994	405.171.732
7 Chi phí tài chính	22	26	5.088.036.657	4.289.606.078	12.194.477.067	14.603.985.978
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.088.052.042	4.085.102.502	12.194.477.067	14.314.827.734
8 Phần lời/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	(10.388.853.388)	-
9 Chi phí bán hàng	25	27	-	443.848.294	-	552.703.945
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4.466.756.262	5.333.660.813	16.992.402.176	14.521.173.972
11 <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		2.271.940.468	3.334.566.797	6.587.326.451	18.210.709.931
12 Thu nhập khác	31	28	10.605.107	365	55.637.625	30.058.109
13 Chi phí khác	32	29	421.138.957	626.486.775	422.865.287	2.032.372.551
14 <b>Lợi nhuận khác</b>	40		(410.533.850)	(626.486.410)	(367.227.662)	(2.002.314.442)
15 <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		1.861.406.618	2.708.080.387	6.220.098.789	16.208.395.489
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	503.154.099	1.916.956.560	2.517.073.395	3.990.963.636
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	58.939.589	(956.493.707)	2.178.338.929	1.097.209.510
18 <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	60		1.299.312.930	1.747.617.534	1.524.686.465	11.120.222.343
19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.299.673.420	1.962.152.260	1.827.974.197	11.300.802.809
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(360.490)	(214.534.726)	(303.287.732)	(180.580.467)
21 <b>Lợi cơ bản trên cổ phiếu</b>	70	32	61	93	86	534



Nguyễn Thế Thanh  
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 24 tháng 10 năm 2017

Lê Bá Tiến  
Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
Người lập

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1 Lợi nhuận trước thuế	01		6.220.098.789	16.208.395.489
2 Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	02		5.836.750.100	5.071.519.897
Các khoản dự phòng	03		10.388.853.388	(16.375.800)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		(25.149.911.953)	(405.171.732)
Chi phí lãi vay	06		12.194.477.067	14.314.827.734
Các khoản điều chỉnh khác	07			
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.040.087.391	35.173.195.588
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		63.175.469.704	(111.695.831.558)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		7.319.283.639	(2.155.146.675)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(200.184.061.568)	146.420.615.487
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.971.548.336)	3.628.738.816
Tiền lãi vay đã trả	14		(7.547.056.364)	(14.584.172.904)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.085.968.901)	(7.389.528.490)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(164.800.000)	(193.755.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(134.418.594.435)	49.204.115.263
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(80.772.727)	(6.681.087.698)
2 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(250.000.000)	-
3 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		52.460.000.000	-
4 Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		93.217.521	318.089.567
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		52.222.444.794	(6.362.998.131)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1 Tiền thu từ đi vay	33		140.995.000.000	97.029.092.816
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(106.038.306.339)	(213.892.028.967)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		34.956.693.661	(116.862.936.151)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(47.239.455.980)	(74.021.819.019)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		86.246.819.762	90.185.835.498
<b>TIỀN &amp; TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	70		39.007.363.782	16.164.016.479



Nguyễn Thế Thanh  
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 24 tháng 10 năm 2017

Lê Bá Tiến  
Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 12 vào ngày 25 tháng 7 năm 2016.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 7 năm 2016, 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 09 năm 2017 là 188 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 188 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

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 như sau:

##### *Công ty con*

- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn;
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec.

##### *Công ty liên kết*

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc;
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

#### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

11/03/2018  
11/7/18



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

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 53 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho quý 2 năm 2017 của Công ty.

**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 hợp nhất:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ báo cáo. 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 3 tháng đầu năm 2017. 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông 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.

#### 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

#### Lợi thế thương mại

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

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

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

6  
37  
H  
TU  
EN  
JT  
PT

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

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

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

**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 và 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 khoản đầu tư vào trái phiếu 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

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.

***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.

11/11/2015

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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, phương pháp hạch toán hàng tồn kho là phương pháp kê khai thường xuyên. 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 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	05 - 30
Máy móc, thiết bị	06 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
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.

#### Các khoản 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.

#### Nợ phải trả

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu và giá vốn**

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.

Giá vốn hoạt động thi công, xây lắp ghi nhận theo tỷ suất lợi nhuận ước tính cho từng hợp đồng xây dựng được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

**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.

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

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

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

**Thuế**

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 hợp nhất 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**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	1.011.805.057	386.608.843
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	37.995.558.725	85.860.210.919
<b>Cộng</b>	<b>39.007.363.782</b>	<b>86.246.819.762</b>

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>26.342.344.605</b>	<b>90.297.538.894</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	944.625.621	944.625.621
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	5.826.306.425	49.306.806.425
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	8.861.331.819	27.581.098.659
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	5.001.932.242	3.616.200.626
Công ty Cổ phần Hằng Hà	-	-
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	-	50.568.000
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	6.652.774.119	7.176.304.563
Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	-	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	-	177.055.000
Ông Đào Đức Nghĩa	-	1.444.880.000
<b>b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>5.096.257.636</b>	<b>2.491.219.515</b>
Dự án khu dân cư Phú Xuân	1.159.978.519	1.163.451.019
Các khách hàng khác	3.936.279.117	1.327.768.496
<b>Cộng</b>	<b>31.438.602.241</b>	<b>92.788.758.409</b>

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>62.264.589.312</b>	<b>61.921.083.534</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	9.241.292.995	29.954.572.243
Công ty TNHH Kim Huỳnh	350.000.000	350.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	31.406.084.091	31.406.084.091
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	21.244.354.226	129.289.000
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Hà Nội	22.858.000	-
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Bình Định	-	81.138.200
<b>b. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>456.038.579.996</b>	<b>348.333.466.585</b>
Công ty CP KT Công trình Việt Nam - CN Phía Nam	12.723.909.251	17.002.184.125
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	42.000.000.000	-
Công ty TNHH Tổng hợp Dịch vụ Việt Hà	39.018.660.900	-
Công ty CP Thông minh Á Châu (*)	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty CP 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	34.995.000.000	35.000.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	32.244.191.592	34.850.905.488
Công ty CP Taca	2.947.226.457	11.746.232.920
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư HAVINA	3.001.847.825	7.438.474.000
Công ty CP Xây dựng ECON	36.298.756.464	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ	-	6.076.224.000
Công ty TNHH MTV Tuấn Thuận Phát	3.824.112.495	4.940.864.693
Đối tượng khác	45.471.198.739	27.764.905.086
<b>Cộng</b>	<b>518.303.169.308</b>	<b>410.254.550.119</b>

- (\*) Đây là khoản tạm ứng 45% giá trị hợp đồng thi công xây dựng nhà ở Cotec Hưng Phước 2 do Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (Công ty con) làm chủ đầu tư tại huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thi công số 0608/HĐTT-COTECSAIGON ngày 6 tháng 8 năm 2015. Dự án đang được triển khai để bàn giao mặt bằng cho bên thi công.



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

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

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>305.078.973.624</b>	<b>95.212.423.061</b>
<b>a1. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>277.552.358.005</b>	<b>70.287.532.216</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	195.660.035.659	11.094.969.835
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	1.932.217.791	2.212.021.792
Công ty CP Đầu tư Cotec HealthCare	1.018.129.000	768.129.000
Công ty CP Hằng Hà	3.122.024.560	2.884.741.360
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	37.511.304.532	29.620.694.442
Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.312.874.181	1.053.684.181
Phải thu khác ông Đào Đức Cương	5.558.680.000	5.558.680.000
Tạm ứng cho ông Đào Đức Nghĩa	-	150.000.000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Thế Thanh	1.816.547.122	3.164.248.122
Tạm ứng cho ông Đào Đức Cương	29.573.573.532	13.733.391.856
Tạm ứng cho ông Đàm Quang Trực	46.971.628	46.971.628
<b>a2. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>27.516.615.619</b>	<b>24.924.890.845</b>
Công ty TNHH Thanh Loan	2.656.310.044	2.656.310.044
Tạm ứng cho nhân viên khác	22.894.441.566	20.521.326.990
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.965.864.009	1.747.253.811
<b>a3. Ký cược, ký quỹ dài hạn</b>	<b>10.000.000</b>	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>990.188.000</b>	<b>975.188.000</b>
Ký cược, ký quỹ	990.188.000	975.188.000
<b>Cộng</b>	<b>306.069.161.624</b>	<b>96.187.611.061</b>



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

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.117.380.795		317.371.924	-
Chi phí SXKD dở dang	88.520.801.303		85.001.526.534	-
Thành phẩm	1.080.919.205	(1.075.410.608)	1.080.919.205	(1.075.410.608)
<b>Cộng</b>	<b>93.719.101.303</b>	<b>(1.075.410.608)</b>	<b>86.399.817.663</b>	<b>(1.075.410.608)</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	VND	VND
Hoạt động xây dựng	62.782.556.821	65.126.296.345
+ Dự án KDC Phú Xuân I	11.693.589.536	14.783.268.212
+ Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	5.589.437.132	1.765.456.709
+ Công trình Bệnh viện Đồng Nai	1.950.861.813	29.393.532.739
+ Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải	-	-
+ Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đê Giang Hà Nội	17.485.518.380	7.971.177.101
+ Công trình Bệnh viện Nghệ An	10.744.246.280	3.115.653.628
+ Các công trình khác	15.318.903.680	8.097.207.956
Hoạt động sản xuất nhôm kính	10.058.951.221	7.071.531.421
Hoạt động dịch vụ thiết kế	3.297.536.639	1.332.189.085
Hoạt động cho thuê văn phòng	910.246.939	
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
+ Dự án KDC Hưng Phước	11.471.509.683	11.471.509.683
<b>Cộng</b>	<b>88.520.801.303</b>	<b>85.001.526.534</b>

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

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

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Điều chỉnh khác VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	-	129.167.663			129.167.663
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	91.407.704				91.407.704
<b>Cộng</b>	<b>91.407.704</b>	<b>129.167.663</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220.575.367</b>
<b>b. Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	268.570.322	40.618.442.518	-	(40.721.252.896)	371.380.700
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.493.894.588	2.517.073.395	(246.644.353)	(2.085.968.901)	7.309.434.447
Thuế thu nhập cá nhân	723.567.170	679.759.250	-	(1.343.948.683)	1.387.756.603
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.758.181.747	135.428.510	(11.000)	(1.066.268.629)	2.689.032.866
Các loại thuế khác	84.343.805	132.660.191	(21.877.140.365)	(51.316.386)	21.880.140.365
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	558.247.684	-	-	-	558.247.684
<b>Cộng</b>	<b>10.886.805.316</b>	<b>44.083.363.864</b>	<b>-22.123.795.718</b>	<b>(45.268.755.495)</b>	<b>34.195.992.665</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***II. 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>						
Số dư đầu kỳ	7.175.675.869	4.641.325.411	2.006.168.121	952.085.323	8.645.393.636	23.420.648.360
- Mua trong năm	-	-	-	80.772.727	-	80.772.727
Số dư cuối kỳ	7.175.675.869	4.641.325.411	2.006.168.121	1.032.858.050	8.645.393.636	23.501.421.087
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu kỳ	3.154.675.789	1.353.723.107	1.901.334.794	825.354.726	2.502.370.730	9.737.459.146
- Khấu hao trong năm	168.511.701	172.884.942	12.750.000	33.759.848	641.392.023	1.029.298.514
Số dư cuối kỳ	3.323.187.490	1.526.608.049	1.914.084.794	859.114.574	3.143.762.753	10.766.757.660
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu kỳ	4.021.000.080	3.287.602.304	104.833.327	126.730.597	6.143.022.906	13.683.189.214
Tại ngày cuối kỳ	3.852.488.379	3.114.717.362	92.083.327	173.743.476	5.501.630.883	12.734.663.427

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.536.639.815 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 3.712.439.074 VND).

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

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

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

	Phần mềm kế toán VND	Nhân hiệu hàng hóa VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Số dư cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Số dư cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			-
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-

Nguyên giá của tài sản vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 332.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 332.000.000 VND).

**13. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	106.545.769.516	8.218.457.600	114.764.227.116
- TSCĐ hữu hình chuyển qua		-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(8.218.457.600)	(8.218.457.600)
Số dư cuối năm	106.545.769.516	-	106.545.769.516
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	14.819.374.572	-	14.819.374.572
- Khấu hao trong kỳ	1.957.723.258	-	1.957.723.258
- TSCĐ hữu hình chuyển qua		-	-
Số dư cuối năm	16.777.097.830	-	16.777.097.830
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	91.726.394.944	-	99.944.852.544
Tại ngày cuối năm	89.768.671.686	-	89.768.671.686

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 31 tháng 12 năm 2016 là 91.726.394.944 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**

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Thay đổi tài sản thuần	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Thay đổi tài sản thuần	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>106.205.109.801</b>	<b>(15.444.799.540)</b>	<b>90.760.310.261</b>	<b>300.605.109.801</b>	<b>(1.551.957.667)</b>	<b>299.053.152.134</b>
Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc (1)	2.000.000.000	(25.641.057)	1.974.358.943	2.000.000.000	(25.641.057)	1.974.358.943
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare (2)	-	-	-	194.400.000.000	3.503.988.485	197.903.988.485
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á (3)	104.205.109.801	(15.419.158.483)	88.785.951.318	104.205.109.801	(5.030.305.095)	99.174.804.706
				Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Thay đổi tài sản thuần	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Thay đổi tài sản thuần	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>28.474.409.357</b>	<b>-</b>	<b>28.474.409.357</b>	<b>28.224.315.400</b>	<b>-</b>	<b>28.224.315.400</b>
Công ty CP Hằng Hà (4)	27.622.259.357	-	27.622.259.357	27.372.165.400	-	27.372.165.400
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare (2)	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Dược Trung ương 25 (4)	477.150.000	-	477.150.000	477.150.000	-	477.150.000
Công ty CP ĐT & CN Bửu Long (4)	375.000.000	-	375.000.000	375.000.000	-	375.000.000
	Số cuối kỳ		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ		
	VND	VND	VND	VND		
<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>		
Trái phiếu (i)	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000		

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

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

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)**

- (1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và xây dựng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc tạm ngưng hoạt động do đã bị đóng mã số thuế từ ngày 26 tháng 5 năm 2014.
- (2) Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017, Công ty sở hữu 40% phần vốn (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 40%) và nắm giữ 40% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Cotec Healthcare. Trong kỳ Công ty đã chuyển nhượng 30% cổ phần của Công ty Cổ phần Cotec Healthcare. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Cotec Healthcare có khoản lãi lũy kế là 8,7 tỷ đồng.
- (3) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017, Công ty sở hữu 44,64% phần vốn (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 44,64%) và nắm giữ 44,64% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và xây dựng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á có khoản lỗ lũy kế là 27,7 tỷ đồng.
- (4) Đối với các khoản đầu tư mua cổ phiếu, mua trái phiếu do không có đủ thông tin giá thị trường, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được trình bày theo giá gốc tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ	
			quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Hồ Chí Minh	72.60%	72.60%	Sản xuất gỗ và vật liệu xây dựng
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Hồ Chí Minh	97.63%	97.63%	Thiết kế công trình xây dựng
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Hà Nội	33.33%	33.33%	Đầu tư bất động sản và xây dựng
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	Vũng Tàu	44.64%	44.64%	Đầu tư bất động sản và xây dựng

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ trước	32.062.355.470
Điều chỉnh giảm giá trị công ty liên kết	(68.351.049)
Số dư đầu kỳ này	31.994.004.421
Số dư cuối kỳ này	31.994.004.421
<b>Hao mòn</b>	
Số dư đầu kỳ trước	6.412.471.094
Trích khấu hao năm trước	3.185.730.233
Số dư đầu kỳ này	9.598.201.327
Trích khấu trong kỳ này	2.399.550.332
Số dư cuối kỳ này	11.997.751.659
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu kỳ này	22.395.801.094
Tại ngày cuối kỳ này	19.996.252.763

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 22014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>357.126.000</b>	<b>357.126.000</b>	<b>136.038.000</b>	<b>136.038.000</b>
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành	218.700.000	218.700.000	108.576.000	108.576.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn	138.426.000	138.426.000	-	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Hà Nội	-	-	27.462.000	27.462.000
	<b>124.915.967.943</b>	<b>112.028.292.203</b>	<b>114.791.077.907</b>	<b>114.791.077.907</b>
<b>b. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	8.406.582.405	8.406.582.405	8.706.582.405	8.706.582.405
Công ty CP Taca	421.760.001	421.760.001	421.760.001	421.760.001
Công ty CP Thương mại Dịch vụ An Biên	1.029.095.837	1.029.095.837	1.029.095.837	1.029.095.837
Công ty CP Kỹ thuật Thương mại Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	1.164.557.670	1.164.557.670	8.170.375.670	8.170.375.670
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	5.133.397.176	5.133.397.176	6.433.397.176	6.433.397.176
Công ty CP Vật liệu xây dựng Thế giới nhà	6.457.979.995	6.457.979.995	6.393.422.997	6.393.422.997
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	6.303.198.415	6.303.198.415	12.293.437.121	12.293.437.121
Công ty TNHH Bê tông Phan Vũ - Quảng Bình	4.309.679.700	4.309.679.700	5.809.679.700	5.809.679.700
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hoàng Gia Phát	3.333.701.893	3.333.701.893	5.646.701.893	5.646.701.893
Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	4.746.093.266	4.746.093.266	5.596.093.266	5.596.093.266
Công ty TNHH Kỹ Thuật Toàn Tâm	838.494.913	838.494.913	2.060.774.913	2.060.774.913
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Thành Long	1.158.031.979	1.158.031.979	2.008.031.979	2.008.031.979
Công ty TNHH Trường An	12.887.675.740			
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Star	245.548.854	245.548.854	1.245.548.854	1.245.548.854
Công ty TNHH TTNT Mộc Thành Văn	7.376.047.720	7.376.047.720	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	61.104.122.379	61.104.122.379	48.976.176.095	48.976.176.095
<b>Cộng</b>	<b>125.273.093.943</b>	<b>112.385.418.203</b>	<b>114.927.115.907</b>	<b>114.927.115.907</b>

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>200.696.213.045</b>	<b>181.745.732.141</b>
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	100.000.000	100.000.000
Công ty cổ phần Hằng Hà	13.791.165.622	37.859.207.730
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	2.222.000.000	
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	459.600.000	289.500.000
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Bình Định	46.323.758.151	55.537.434.357
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	18.000.000.000	
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Nghệ An	119.799.689.272	87.959.590.054
<b>b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>16.551.467.777</b>	<b>4.314.074.577</b>
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Các khách hàng khác	13.931.467.777	1.694.074.577
<b>Cộng</b>	<b>217.247.680.822</b>	<b>186.059.806.718</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	24.581.029.204	21.969.240.668
Chi phí công trình phải trả	18.475.940.588	31.512.353.538
Các khoản trích trước khác	-	503.146.183
<b>Cộng</b>	<b>43.056.969.792</b>	<b>53.984.740.389</b>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện cho thuê văn phòng	1.663.636.365	
Lợi nhuận chưa thực hiện liên quan đến CTY CP DU LỊCH & ĐẦU TƯ XD CHẤU Á	3.360.917.865	4.130.181.424
Doanh thu chưa thực hiện khác	4.679.978.182	4.679.978.182
<b>Cộng</b>	<b>9.704.532.412</b>	<b>8.810.159.606</b>

11/2/15 - 5/1/16  
 I.A  
 I.AE  
 0/2/15



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

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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>136.407.367.342</b>	<b>173.475.870.177</b>
<b>a1. Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan</b>	<b>51.765.609.670</b>	<b>111.137.728.081</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (i)	1.149.529.767	1.149.529.767
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	279.804.001
Ông Đào Đức Nghĩa	4.526.000.000	60.887.737.313
Ông Nguyễn Thế Thanh	620.107.000	620.107.000
Ông Đào Đức Cương	45.469.972.903	48.200.550.000
<b>a2. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>84.641.757.672</b>	<b>62.338.142.096</b>
Kinh phí công đoàn	979.324.555	1.064.485.156
Bảo hiểm xã hội	7.333.797.501	7.787.069.798
Phải trả cổ tức	24.723.963.864	3.613.835.194
Công ty Cổ phần Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	3.492.000.000	6.462.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	3.242.376.039	4.377.722.909
Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh Nam Thịnh	3.818.181.818	3.818.181.818
Cục thuế TP.HCM	22.585.813.226	
Ông Lê Xuân Tinh	3.700.000.000	4.900.000.000
Ông Bùi Trung Dũng	-	12.000.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy	3.000.000.000	3.000.000.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	80.000.000	80.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.686.300.669	15.234.847.221
<b>b. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>206.013.828.910</b>	<b>202.449.622.639</b>
<b>b1. Phải trả dài hạn khác là bên liên quan</b>	<b>306.900.000</b>	<b>306.900.000</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	-
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	306.900.000	306.900.000
<b>b2. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>205.706.928.910</b>	<b>202.142.722.639</b>
Phải trả khác Dự án Khu dân cư Phú Xuân (1)	20.706.928.910	17.142.722.639
Nhận tiền hợp tác đầu tư của Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh (2)	185.000.000.000	185.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>205.706.928.910</b>	<b>375.925.492.816</b>

- (1) Đây là tiền khách hàng đã chi hộ Công ty để thực hiện một số hạng mục công trình của dự án.
- (2) Đây là khoản phải trả do nhận tiền hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 01/HDHTDT/BINHMINH-COTEC-SAIGON ngày 15 tháng 01 năm 2015, 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 Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (Công ty con) 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 Sản xuất Cotec Sài Gòn góp 310.747.503.000 đồng, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh góp 232.000.000.000 đồng)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu kỳ	
	Số có khả năng		Tăng	Giảm	Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ			Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>199.358.703.462</b>	<b>199.358.703.462</b>	<b>140.995.000.000</b>	<b>(95.888.306.339)</b>	<b>154.252.009.801</b>	<b>154.252.009.801</b>
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP. HCM (1)	34.995.000.000	34.995.000.000	34.995.000.000	(35.000.000.000)	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Thành Đô (2)	-	-	-	(45.888.306.341)	45.888.306.341	45.888.306.341
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2 (3)	58.363.703.462	58.363.703.462		(14.999.999.998)	73.363.703.460	73.363.703.460
Ngân hàng Vietinbank(6)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000			
Công ty CP TCT TM & DV Đức Tín Thành Sỏi Gòn(7)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000			
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>25.848.592.711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.150.000.000)</b>	<b>35.998.592.711</b>	<b>35.998.592.711</b>
<b>b1. Vay dài hạn các bên liên quan</b>	<b>25.848.592.711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.150.000.000)</b>	<b>35.998.592.711</b>	<b>35.998.592.711</b>
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare (4)	22.028.592.711	-	-	(10.150.000.000)	32.178.592.711	32.178.592.711
Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc (5)	3.820.000.000	-	-	-	3.820.000.000	3.820.000.000
<b>Cộng</b>	<b>225.207.296.173</b>	<b>199.358.703.462</b>	<b>140.995.000.000</b>	<b>(106.038.306.339)</b>	<b>190.250.602.512</b>	<b>190.250.602.512</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	58.363.703.462	73.363.703.460
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	25.848.592.711	35.998.592.711
	<b>84.212.296.173</b>	<b>109.362.296.171</b>
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(58.363.703.462)	(73.363.703.460)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>25.848.592.711</b>	<b>35.998.592.711</b>

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

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (1) 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) bao gồm các khoản vay sau:

Vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 020-052/15/HDDHMTD ngày 18 tháng 5 năm 2015, hạn mức tín dụng là 50 tỷ đồng, để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất thay đổi theo từng giấy nhận nợ, lãi suất trong hạn trung bình năm 2015 là 10,6%. Tài sản thế chấp là quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ các hợp đồng ký kết giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn, chi tiết được quy định trong hợp đồng thế chấp số 020-071/2015/HĐTCQDN-HTTL ngày 18 tháng 5 năm 2015.

Vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 020-095/16/HDHMDN ngày 09 tháng 06 năm 2016 với hạn mức tín dụng là 35 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất thay đổi theo từng giấy nhận nợ, lãi suất trong hạn trung bình năm 2016 là 10,05%. Tài sản đảm bảo của khoản vay là quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ các hợp đồng được ký kết giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn.

- (2) 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 VND được sử dụng 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 09 năm 2014 và Phụ lục Hợp đồng Tổng thầu số 01/2014/PLHĐ\_HĐTD-HH ngày 22 tháng 09 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.
- (3) 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 09 tháng 05 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, với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 VND cho mục đích xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và 90.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn và được đảm bảo bằng 2.000.000 cổ phiếu ngân hàng Việt Á của Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng theo hình thức bảo lãnh của bên thứ 3 và giá trị tòa nhà số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, TP. HCM, toàn bộ số dư tiền gửi và các khoản phải thu của Công ty.
- (4) Khoản vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare, Công ty liên kết, theo Hợp đồng số 05.HDTV - CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VND, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất vay 0%/năm.
- (5) 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.HDTV ngày 19 tháng 10 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHDVT ngày 25 tháng 11 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.
- (i) (6) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 17.3550200/2017 – HĐCVTL/NHCT900-COTECLAND ngày 23 tháng 5 năm 2017 với hạn mức tín dụng 100.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện thi công công trình bệnh viện Đa Khoa Bình Định và bệnh viện Đa Khoa Nghệ An. Thời hạn vay cho vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên.

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

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	211.500.000.000	(1.534.379.533)	7.170.153.849	21.867.155.366	23.797.532.198	262.800.461.880
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	13.909.039.152	14.554.135	13.923.593.287
Điều chỉnh phân loại lại số liệu đầu kỳ (1)	-	-	-	14.699.976.563	(14.699.976.563)	-
Tăng/giảm khác	-	(68.341.049)	-	(1)	-	(68.341.050)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>50.476.171.080</b>	<b>9.112.109.770</b>	<b>276.655.714.117</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.827.974.197	(303.287.733)	1.524.686.464
Trích lập các quỹ	-	-	12.619.042.770	(38.810.157.884)	-	(26.191.115.114)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>19.789.196.619</b>	<b>13.493.987.393</b>	<b>8.808.822.037</b>	<b>251.989.285.467</b>

- (1) Khoản điều chỉnh giảm 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 15 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**

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
 Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

**MÃU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 7 năm 2016, 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. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017, số vốn thực góp của các cổ đông như sau:

Tên Cổ đông	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỉ lệ	Số tiền	Tỉ lệ
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật Liệu Xây Dựng	12.090.000	120.900.000.000	57,16%	120.900.000.000	57,16%
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	2.102.070	21.020.700.000	9,94%	21.020.700.000	9,94%
Ông Nguyễn Thế Thanh	33.690	336.900.000	0,16%	336.900.000	0,16%
Ông Đào Đức Nghĩa	199.000	1.990.000.000	0,94%	1.990.000.000	0,94%
Các cổ đông khác	6.725.240	67.252.400.000	31,80%	67.252.400.000	31,80%
<b>Cộng</b>	<b>21.150.000</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty tại 30 tháng 09 năm 2017 như sau:

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
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

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

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

**23. DOANH THU**

	<b>9 Tháng đầu năm 2017</b>	<b>9 Tháng đầu năm 2016</b>
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu xây dựng	389.041.889.773	457.898.011.974
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính	1.040.110.000	2.009.790.307
Doanh thu môi giới	-	741.316.841
Doanh thu cho thuê mặt bằng	7.111.401.220	6.482.679.369
Doanh thu kinh doanh bất động sản	8.000.978.000	210.000.000
Doanh thu tư vấn, thiết kế	1.150.909.090	1.797.870.726
Doanh thu khác	206.422.727	
<b>Cộng</b>	<b>406.551.710.810</b>	<b>469.139.669.217</b>

*Trong đó:*

**Doanh thu đối với các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	1.409.036.014	359.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	468.709.873	106.268.306.069
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	18.600.000	43.559.124.349
Công ty Cổ phần Hằng Hà	59.075.691.562	115.665.854.710
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	176.987.397.306	194.250.364.425
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Nghệ An	154.420.438.247	-
Công ty CP TM&DV Đức Tín Thành		-
<b>Cộng</b>	<b>392.379.873.002</b>	<b>460.102.649.553</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>9 Tháng đầu năm 2017</b>	<b>9 Tháng đầu năm 2016</b>
	VND	VND
Giá vốn xây dựng	373.778.297.960	417.809.357.782
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	598.796.808	243.867.350
Giá vốn cho thuê mặt bằng	2.991.759.811	1.877.423.898
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.233.161.379	210.000.000
Giá vốn tư vấn thiết kế	535.958.763	1.515.618.095
Giá vốn dịch vụ khác	-	
<b>Cộng</b>	<b>386.137.974.721</b>	<b>421.656.267.124</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>9 Tháng đầu năm 2017</b>	<b>9 Tháng đầu năm 2016</b>
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	93.217.521	318.089.567
Lãi bán các khoản đầu tư	25.656.105.473	87.082.165
<b>Cộng</b>	<b>25.749.322.994</b>	<b>405.171.732</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>9 Tháng đầu năm 2017</b>	<b>9 Tháng đầu năm 2016</b>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	12.194.477.067	14.314.827.735
Chi phí tài chính khác	-	289.158.243
<b>Cộng</b>	<b>12.194.477.067</b>	<b>14.603.985.978</b>

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

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

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

	9 Tháng đầu năm 2017	9 Tháng đầu năm 2016
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	552.703.945
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>552.703.945</b>
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	8.757.148.808	7.057.152.522
Chi phí vật liệu quản lý	873.276.521	1.273.853.174
Chi phí đồ dùng văn phòng	174.542.668	595.781.072
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.808.902.919	2.637.426.662
Thuế, phí, lệ phí	114.712.486	226.990.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.150.748.300	1.604.527.143
Chi phí bằng tiền khác	1.113.070.474	1.125.443.047
<b>Cộng</b>	<b>16.992.402.176</b>	<b>14.521.173.972</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	9 Tháng đầu năm 2017	9 Tháng đầu năm 2016
	VND	VND
Thu nhập khác	55.637.625	30.058.109
<b>Cộng</b>	<b>55.637.625</b>	<b>30.058.109</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	9 Tháng đầu năm 2017	9 Tháng đầu năm 2016
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	421.138.957	1.822.161.486
Chi phí khác	1.726.330	210.211.065
<b>Cộng</b>	<b>422.865.287</b>	<b>2.032.372.551</b>

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

	9 Tháng đầu năm 2017	9 Tháng đầu năm 2016
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.517.073.395	3.990.963.636
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.517.073.395</b>	<b>3.990.963.636</b>

66  
NC  
JP  
U7  
TRIE  
CO  
TP

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

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

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

	9 Tháng đầu năm <b>2017</b>	9 Tháng đầu năm <b>2016</b>
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(93.430.523)	248.785.478
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ lợi nhuận chưa thực hiện trong kỳ	2.271.769.452	848.424.032
<b>Cộng</b>	<b>2.178.338.929</b>	<b>1.097.209.510</b>

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 30 tháng 09 năm 2017 được tính dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, được thực hiện như sau:

	9 Tháng đầu năm <b>2017</b>	9 Tháng đầu năm <b>2016</b>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.827.974.197	11.300.802.809
<i>Trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>1.827.974.197</b>	<b>11.300.802.809</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	21.150.000	21.150.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>86</b>	<b>534</b>

**33. 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 23 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Các khoản vay	225.207.296.173	190.250.602.512
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(39.007.363.782)	(86.246.819.762)
Nợ thuần	186.199.932.391	104.003.782.750
Vốn chủ sở hữu	251.989.285.467	276.655.714.117
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>73,89%</b>	<b>37,59%</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.

11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1  
0



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

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

**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.007.363.782	86.246.819.762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	283.176.230.017	151.360.430.874
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28.474.409.357	28.224.315.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>350.660.003.156</b>	<b>265.833.566.036</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	225.207.296.173	190.250.602.512
Phải trả người bán và phải trả khác	274.381.168.139	297.001.053.769
Chi phí phải trả	43.056.969.792	53.984.740.389
<b>Tổng cộng</b>	<b>542.645.434.104</b>	<b>541.236.396.670</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 và giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**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, ... Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

1274 N V H C HOII

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

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

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

*Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu (Tiếp theo)*

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.

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại 30-09-2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.007.363.782	-	-	39.007.363.782
Phải thu khách hàng và phải thu khác	282.201.042.017	975.188.000	-	283.176.230.017
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.474.409.357	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>321.208.405.799</b>	<b>975.188.000</b>	<b>28.476.409.357</b>	<b>350.660.003.156</b>
<b>Tại 30-09-2017</b>				
Các khoản vay	189.208.703.462	35.998.592.711	-	225.207.296.173
Phải trả người bán và phải trả khác	68.367.339.229	206.013.828.910	-	274.381.168.139
Chi phí phải trả	43.056.969.792	-	-	43.056.969.792
<b>Tổng cộng</b>	<b>300.633.012.483</b>	<b>242.012.421.621</b>	<b>-</b>	<b>542.645.434.104</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>20.575.393.316</b>	<b>(241.037.233.621)</b>	<b>28.476.409.357</b>	<b>(191.985.430.948)</b>
<b>Tại 01/01/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.246.819.762	-	-	86.246.819.762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	150.385.242.874	975.188.000	-	151.360.430.874
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.224.315.400	28.224.315.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>236.632.062.636</b>	<b>975.188.000</b>	<b>28.226.315.400</b>	<b>265.833.566.036</b>
<b>Tại 01/01/2017</b>				
Các khoản vay	154.252.009.801	35.998.592.711	-	190.250.602.512
Phải trả người bán và phải trả khác	94.551.431.130	202.449.622.639	-	297.001.053.769
Chi phí phải trả	53.984.740.389	-	-	53.984.740.389
<b>Tổng cộng</b>	<b>302.788.181.320</b>	<b>238.448.215.350</b>	<b>-</b>	<b>541.236.396.670</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(66.156.118.684)</b>	<b>(237.473.027.350)</b>	<b>28.226.315.400</b>	<b>(275.402.830.634)</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình, 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 (TIẾP THEO)**

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

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec	Công ty mẹ
Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	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 Du lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Hằng Hà	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 TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	Cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	Lãnh đạo chủ chốt

Ngoài số dư và các giao dịch với các bên liên quan đã được trình bày trong thuyết minh số 6, 7, 8, 18, 19, 21, 23 và 26; trong năm Công ty còn các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng</b>		
Chuyển nhượng cổ phần	223.560.000.000	106.920.000.000
Thu tiền bán cổ phần	52.460.000.000	3.300.000.000
Thu ứng trước tiền làm dự án	1.762.000.000	
Thu tiền khác	19.915.000.000	
Cần trừ công nợ	54.511.857.313	32.912.458.278
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha</b>		
Thanh toán hộ	-	
Thu mượn tiền		
Cho mượn tiền	4.243.812.852	
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Chỉ trả tiền mượn	13.510.000.000	
Thu tiền mượn	17.209.000.000	
Cần trừ giảm công nợ	54.511.857.313	
Cần trừ tăng công nợ	12.000.000.000	



**Nguyễn Thế Thanh**  
 Tổng giám đốc

**Lê Bá Tiến**  
 Kế toán trưởng

**Lê Lệ Linh**  
 Người lập biểu

TP. HCM, ngày 24 tháng 10 năm 2017