



**COTEC LAND**

**NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP**

**CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN**

**NHÀ ĐẤT COTEC**

*Báo cáo tài chính*

*Quý 3 năm 2015*

**PROFESSIONAL INVESTOR**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Quý 3 năm 2015

TÀI SẢN	Mã số	SỐ CUỐI KỲ (30/09/2015)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2015)
1	2	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>419,589,995,444</b>	<b>494,263,665,528</b>
<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>110</b>	<b>5,490,265,499</b>	<b>17,310,581,813</b>
1. Tiền	111	5,490,265,499	17,310,581,813
2. Các khoản tương đương tiền	112	-	-
<b>II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh(*)	122	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	-
<b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>130</b>	<b>393,134,231,170</b>	<b>402,989,351,493</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	46,131,000,710	77,501,350,970
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	161,226,790,982	150,215,994,103
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	185,792,815,278	175,288,382,220
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(16,375,800)	(16,375,800)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>140</b>	<b>20,935,244,877</b>	<b>71,700,675,690</b>
1. Hàng tồn kho	141	20,935,244,877	71,700,675,690
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	-	-
<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>150</b>	<b>30,253,898</b>	<b>2,263,056,532</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	-	37,431,340
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	-	2,225,625,192
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	30,253,898	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>533,799,378,870</b>	<b>789,575,743,560</b>
<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>	<b>500,000,000</b>	<b>500,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	500,000,000	500,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	-	-

TÀI SẢN	Mã số	SỐ CUỐI KỲ (30/09/2015)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2015)
1	2	4	5
<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>	<b>93,908,842,206</b>	<b>96,128,186,056</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	93,908,842,206	96,128,186,056
- Nguyên giá	222	109,118,189,336	109,118,189,336
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(15,209,347,130)	(12,990,003,280)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
- Nguyên giá	225	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	-	-
- 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>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	-	-
<b>IV. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN</b>	<b>240</b>		
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		
<b>V. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>	<b>424,179,795,806</b>	<b>666,096,861,423</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	59,941,243,000	125,566,243,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	365,322,027,238	541,149,027,238
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	852,150,000	852,150,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(1,937,624,432)	(1,472,558,815)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	2,000,000	2,000,000
<b>V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>	<b>15,210,740,858</b>	<b>26,850,696,081</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15,210,740,858	26,850,696,081
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>953,389,374,314</b>	<b>1,283,839,409,088</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	SỐ CUỐI KỲ (30/09/2015)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2015)
1	2	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>691,964,755,786</b>	<b>1,027,734,595,716</b>
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>	<b>396,267,188,209</b>	<b>766,064,380,071</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	42,778,085,345	40,701,973,017
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	69,980,651,389	127,936,983,592
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	52,114,154,891	45,683,391,369
4. Phải trả người lao động	314	2,610,998,654	2,400,753,050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	30,062,033,743	67,095,116,821
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	317	-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	93,571,784,294	70,884,573,385
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	101,939,544,117	408,151,653,061
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	3,209,935,776	3,209,935,776
13. Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324	-	-
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>	<b>295,697,567,577</b>	<b>261,670,215,645</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện	336	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	99,488,864,117	63,130,200,784
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	196,208,703,460	196,633,703,459
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	1,906,311,402
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>261,424,618,528</b>	<b>256,104,813,372</b>
<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>	<b>261,424,618,528</b>	<b>256,104,813,372</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	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	(1,602,720,582)	(1,602,720,582)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	7,170,153,849	7,170,153,849
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	44,357,185,261	39,037,380,105
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	39,037,380,105	34,186,773,556
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	5,319,805,156	4,850,606,549
12. Nguồn vốn đầu XDCB	422	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>353,389,374,314</b>	<b>1,283,839,409,088</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Chi Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Thành

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 3 NĂM 2015

PHẦN I - LÃI, LỖ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 3		LŨY KẾ NĂM	
			NĂM 2015	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		66,538,065,618	25,330,564,378	253,817,665,906	218,921,418,856
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VII.1	66,538,065,618	25,330,564,378	253,817,665,906	218,921,418,856
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	55.520.831.255	20.539.669.967	205.262.695.290	178.840.359.533
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11,017,234,363	4,790,894,411	48,554,970,616	40,081,059,323
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.3	12,026,154	18,770,368,739	1,485,207,208	36,807,632,621
7. Chi phí tài chính	22	VII.4	6,455,068,644	14,527,851,127	30,857,000,761	50,278,614,344
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		6,455,088,644	7,374,799,500	30,391,955,144	41,369,544,781
8. Chi phí bán hàng	24		253,545,000	223,524,749	886,599,768	(831,867,229)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VII.5	2,950,601,365	3,579,057,301	9,243,981,575	12,029,656,600
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,370,045,508	5,230,829,973	9,052,595,720	15,412,288,229
11. Thu nhập khác	31	VII.6	120,000,000	-	7,488,424,430	510,728
12. Chi phí khác	32	VII.7	1,258,857,591	1,412,189,505	11,350,867,993	4,443,764,621
13. Lợi nhuận khác	40		(1,138,857,591)	(1,412,189,505)	(3,862,443,563)	(4,443,253,893)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		231,187,917	3,818,640,468	5,190,152,157	10,969,034,336
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VII.8	52,020,765	819,139,540	1,776,648,403	3,110,674,716
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	331,643,055	(1,906,311,402)	339,895,198
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		179,167,152	2,667,857,873	5,319,815,156	7,518,464,422
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
 Trần Thị Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG



 TÔNG GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Thế Chanh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

### Quý 3 NĂM 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2015	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2014
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>5,190,152,157</b>	<b>10,969,034,336</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		-	
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2,219,343,850	2,153,601,979
- Các khoản dự phòng	03	465,065,617	-
- Lãi lỗ chênh lệch tỉ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1,473,181,054)	(36,928,414,766)
- Chi phí lãi vay	06	27,691,945,144	41,369,544,781
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>34,093,325,714</b>	<b>17,563,766,330</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	22,622,610,020	130,446,425,298
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	41,924,432,653	(23,777,844,971)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	30,004,912,229	90,242,415,527
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11,677,386,563	10,545,920,393
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(61,340,157,622)	(13,335,146,039)
- Thuế TNDN đã nộp	15	-	(1,000,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>78,982,509,557</b>	<b>210,685,536,538</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(151,573,730,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	109,852,600,000	240,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	105,981,683,072	11,290,000,000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>215,834,283,072</b>	<b>(140,043,730,000)</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	LŨY KẾ ĐẾN	LŨY KẾ ĐẾN
		30/09/2015	30/09/2014
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		11,500,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	120,605,349,075	121,582,891,091
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(427,242,458,018)	(178,066,254,818)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(306,637,108,943)</b>	<b>(44,983,363,727)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>(11,820,316,314)</b>	<b>25,658,442,811</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>17,310,581,813</b>	<b>2,793,360,147</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>5,490,265,499</b>	<b>28,451,802,958</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
*Trần Thị Hương*

KÊ TOÁN TRƯỞNG

  
*Nguyễn Thế Thành*



*Nguyễn Thế Thành*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 Năm 2015

MẪU B 09a-DN

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

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, đầu tư bất động sản
3. **Ngành, nghề kinh doanh**

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

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

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

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách các công ty con
  - Công ty CPĐT & SX Cotec Sài Gòn
  - Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec
- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết
  - Công ty CPĐT và PT Nhà đất Cotec Miền Bắc
  - Công ty Cotec Healthcare
  - Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á
  - Công ty CP Hằng Hà
- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2015 là 80 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 113 người).

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính

Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại để phù hợp với số liệu so sánh với số liệu của Báo cáo tài chính riêng 9 tháng đầu năm 2015, xem Thuyết minh số VIII.4.

**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán năm**

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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



**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở đi. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

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

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

**4. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU**

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

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**2. Ước tính kế toán**

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

**3. Công cụ tài chính**

Ghi nhận ban đầu

***Tài sản tài chính***

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

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

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền, phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải thu về cho vay dài hạn, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

***Nợ phải trả tài chính***

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

**4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**5. Các khoản phải thu**

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản Phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu tiền thi công xây dựng, Phải thu tiền cho thuê văn phòng và Phải thu của khách hàng hàng khác.

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày lập Báo cáo. Tăng hoặc giảm số dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

**7. Chi phí trả trước**

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

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

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

- Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort bao gồm các chi phí hội nghị, tổ chức lễ công bố dự án, thiết kế, in catalogue, brochure... liên quan đến dự án. Chi phí phục vụ cho dự án được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 2 năm.

- Chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 2 đến 4 năm.

**8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<b>Số năm</b>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	46
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 7
Tài sản cố định khác	10 - 24

**9. 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.

**10. Đầu tư tài chính**

Đầu tư tài chính phản ánh các khoản cho vay, các đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

- Các khoản cho vay phản ánh tình hình tăng, giảm và số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua cộng các chi phí mua có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

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

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

**11. Chi phí phải trả**

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

**12. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần**

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

*Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:*

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

***Phân phối lợi nhuận thuần***

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

- Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần sau thuế THU nhập doanh nghiệp của Công ty theo Đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

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

**13. Doanh thu**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về 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 kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

#### Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay.

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

### **14. Hợp đồng xây dựng**

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

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

### **15. Chi phí đi vay**

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

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

### **16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí**

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

### **17. Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Tiền mặt	820,275,339	121,958,837
Tiền mặt VND	820,275,339	121,958,837
Tiền gửi ngân hàng	4,669,990,160	17,188,622,976
<b>Cộng</b>	<b>5,490,265,499</b>	<b>17,310,581,813</b>

(\*) Như trình bày tại Thuyết minh số V.17, toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng của Công ty đã được đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và Chi nhánh Thành Đô.

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	2,919,785,175	2,919,785,175
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	-	63,807,787,776
CTY CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha (*)	541,002,840	184,777,080
Cty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC) (*)	827,716,000	438,858,000
Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai (*)	32,101,942,706	1,867,356,319
Công ty Cotec Health Care (*)	1,137,582,496	-
Công ty CP TH Tập Trung Mặt Trời Vàng	52,425,000	-
Nguyễn Trọng Thành	265,023,000	-
Đảo Đức Nghĩa (*)	1,444,880,000	1,444,880,000
Dự án Phú Xuân	1,157,578,519	1,163,451,019
Dự án Gia phú	5,683,064,974	5,674,455,601
Công ty CP Xây Dựng Econ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>46,131,000,710</b>	<b>77,501,350,970</b>
(*) Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	38,972,909,217	70,663,444,350

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (*)	22,714,159,248	-
Cty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	7,093,784,449	5,420,903,644
Cty CP KTXD Anpha (*)	48,708,603,872	30,816,003,872
CÔNG TY CP ĐT XD TM Đại Việt	4,902,899,528	4,987,501,220
Công ty TNHH SX Hoàn Thiện II	389,408,054	389,408,054
Công ty CP Cơ Điện lạnh Star	-	2,725,849,146
Cty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	10,981,215,595	24,548,580,695
Cty TNHH Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Văn	9,253,438,000	10,761,268,000
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	-	103,329,500
CTY TNHH TM DV Phú Thanh Long	9,036,190,919	7,618,560,560
Công ty CP Xây Dựng Econ	712,829,221	-
Công ty TNHH Kỹ Nghệ Toàn Tâm	6,199,600,000	-
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (*)	134,837,000	56,837,000
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam	24,808,927,377	-
Công ty CP TM Kỹ Thuật Việt Nam	5,660,054,400	-
Swiss-Bellhotel International Limited	1,225,600,000	-
Công ty CP ĐT PT TM Phương Nam	1,000,000,000	-
Các nhà cung cấp khác	8,405,243,319	62,787,752,412
<b>Cộng</b>	<b>161,226,790,982</b>	<b>150,215,994,103</b>
(*) Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	78,651,384,569	53,127,751,280

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số dư 30/09/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cty CP Hằng Hà (*)	2,884,741,360	-	2,864,741,360	-
Công ty Cotec Health Care (*)	468,129,000	-	1,602,044,451	-
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	419,697,800	-	249,697,800	-
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	2,212,021,792	-	126,041,608,853	-
Công ty CP KTXD Anpha (*)	25,333,023,231	-	23,853,538,188	-
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC) (*)	237,676,000	-	104,388,000	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh	98,684,181	-	10,195,496	-
Dự án KDC Phú Xuân	7,947,822,189	-	7,932,822,189	-

Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (*)	119,952,000,000			
Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Việt Phương	11,647,400,000	-	-	-
Cty 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 Thiết Kế Xây Dựng SYHA	286,560,740			
Phạm Linh Dung	99,000,000			
Tạm ứng nhân viên	11,025,185,313	-	9,073,665,716	-
<b>Trong đó:</b>				
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	155,920,000		255,920,000	
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	1,019,774,716		509,743,079	-
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*)	-		3,651,980	
Ông Phan Văn Ngoan (*)	-		42,872,000	-
Ông Đào Đức Cường (*)	2,501,865,499		2,546,234,238	-
Ông Phan Văn Tân (*)	652,914,931		1,215,438,704	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (*)	82,004,375		-	-
Các khoản tạm ứng khác	6,612,705,792		4,499,805,715	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	-	168,465,765	-
Thuế GTGT chưa khai thuế	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	2,886,499,052	-	3,261,305,547	-
<b>Cộng</b>	<b>185,792,815,278</b>	<b>-</b>	<b>175,288,382,220</b>	<b>-</b>
bên liên quan	35,811,848,704		159,300,074,149	<b>ok</b>

5. Nợ xấu

	Số dư 30/09/2015			Số dư 01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
<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>

6. Hàng tồn kho

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Chi phí sản xuất dở dang	20,935,244,877	71,700,675,690
<b>Cộng</b>	<b>20,935,244,877</b>	<b>71,700,675,690</b>
<i>Chi tiết chi phí thi công xây dựng các công trình sau:</i>		
Công trình bệnh viện Đồng Nai	7,698,237,553	59,138,583,591
Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	1,189,301,981	877,888,074
Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải	772,727,273	772,727,273
Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	7,890,207,360	9,192,625,187
Công trình Bệnh viện Bình Định	67,840,700	-
Các công trình khác	3,316,930,010	1,718,851,565
<b>Cộng</b>	<b>20,935,244,877</b>	<b>71,700,675,690</b>

7. Chi phí trả trước

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>37,431,340</b>
Chi phí hội nghị, quảng cáo	-	24,156,340
Công cụ, dụng cụ	-	13,275,000
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>15,210,740,858</b>	<b>26,850,696,081</b>
Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort	-	35,075,702
Đồ dùng văn phòng	106,214,976	97,548,214
Công cụ, dụng cụ dùng cho D/A BV Đồng Nai	7,381,717,421	26,718,072,165
Công cụ, dụng cụ dùng cho D/A Blue Sapphire Resort	-	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho D/A BV Đức Giang	7,722,808,461	-
<b>Cộng</b>	<b>15,210,740,858</b>	<b>26,888,127,421</b>

8. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số dư 30/09/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho Công ty CP Đầu tư và SX Cotec Sài Gòn Vay	500,000,000	-	500,000,000	-
	<b>500,000,000</b>	<b>-</b>	<b>500,000,000</b>	<b>-</b>
Phải thu về cho vay dài hạn là bên liên quan	500,000,000	-	500,000,000	-

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

14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp.Hồ Chí Minh

*Báo cáo tài chính**Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2015***9. Tài sản cố định hữu hình**

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng TSCĐ hữu hình
<b>I. Nguyên giá</b>					
1. Số dư 01/01/2015	100,000,000,000	1,080,189,977	729,878,450	7,308,120,909	109,118,189,336
2. Tăng trong năm					-
3. Giảm trong năm					-
<b>4. Số dư 30/09/2015</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>1,080,189,977</b>	<b>729,878,450</b>	<b>7,308,120,909</b>	<b>109,118,189,336</b>
<b>II. Giá trị khấu hao</b>					
1. Số dư 01/01/2015	10,326,086,936	941,356,647	729,878,450	992,681,247	12,990,003,280
2. Tăng trong năm	-	-	-	-	-
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	1,630,434,781	12,750,000	11,687,500	564,471,569	2,219,343,850
3. Giảm trong năm					-
<b>4. Số dư 30/09/2015</b>	<b>11,956,521,717</b>	<b>954,106,647</b>	<b>741,565,950</b>	<b>1,557,152,816</b>	<b>15,209,347,130</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Số dư 01/01/2015	89,673,913,064	138,833,330	-	6,315,439,662	96,128,186,056
<b>2. Số dư 30/09/2015</b>	<b>88,043,478,283</b>	<b>126,083,330</b>	<b>(11,687,500)</b>	<b>5,750,968,093</b>	<b>93,908,842,206</b>
<b>Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</b>					
1. Số dư 01/01/2015	-	910,189,977	729,878,450	-	1,640,068,427
<b>2. Số dư 30/09/2015</b>	<b>-</b>	<b>910,189,977</b>	<b>729,878,450</b>	<b>-</b>	<b>1,640,068,427</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số V.17, Công ty đã thế chấp Tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại là 88.586.956.543 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 89.673.913.063 VND) để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn.

10. Tài sản cố định vô hình

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

	Nhãn hiệu hàng hóa	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình
<b>I. Nguyên giá</b>			
1. Số dư 01/01/2015	32,000,000	300,000,000	332,000,000
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
<b>4. Số dư 30/09/2015</b>	<b>32,000,000</b>	<b>300,000,000</b>	<b>332,000,000</b>
<b>II. Hao mòn lũy kế</b>			
1. Số dư 01/01/2015	32,000,000	300,000,000	332,000,000
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
<b>4. Số dư 30/09/2015</b>	<b>32,000,000</b>	<b>300,000,000</b>	<b>332,000,000</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
1. Số dư 01/01/2015	-	-	-
<b>2. Số dư 30/09/2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</b>			
1. Số dư 01/01/2015	32,000,000	300,000,000	332,000,000
<b>2. Số dư 30/09/2015</b>	<b>32,000,000</b>	<b>300,000,000</b>	<b>332,000,000</b>



11. Đầu tư tài chính dài hạn		Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
a)	<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>59,941,243,000</b>	<b>125,566,243,000</b>
	Công ty CP Hằng Hà (ii)	-	65,625,000,000
	Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn	43,227,633,000	43,227,633,000
	Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	16,713,610,000	16,713,610,000
b)	<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>365,322,027,238</b>	<b>541,149,027,238</b>
	Đầu tư Công ty CP Hằng Hà (ii)	65,625,000,000	-
	Công ty CP ĐT và PT Nhà đất Cotec Miền Bắc	2,000,000,000	2,000,000,000
	Công ty Cotec Healthcare (iii)	194,400,000,000	315,900,000,000
	Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á (iv)	103,297,027,238	223,249,027,238
c)	<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>852,150,000</b>	<b>852,150,000</b>
	Đầu tư mua cổ phiếu	852,150,000	852,150,000
d)	<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>2,000,000</b>	<b>2,000,000</b>
		2,000,000	2,000,000
e)	<b>Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư</b>	<b>(1,937,624,432)</b>	<b>(1,472,558,815)</b>
	Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty		
	Cổ phần Tư vấn & Đầu tư Cotec (CIC) (i)	(1,937,624,432)	(1,438,125,417)
	Dự phòng giảm giá đầu tư mua cổ phiếu	-	(34,433,398)
	<b>Đầu tư tài chính dài hạn thuần</b>	<b>424,179,795,806</b>	<b>666,096,861,423</b>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2015 như sau:

Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Số dư 30/09/2015		Số dư 01/01/2015	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty CP Hằng Hà (ii)	238 - 240 Nghi Tâm, Phường Yên Phụ, Q.Tây Hồ, Tp. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	-	-	77% (trực tiếp 44%, gián tiếp 33%)	65,625,000,000
Công ty CP ĐT & SX Cotec Sài Gòn	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	Hoạt động sản xuất gỗ	72.60%	43,227,633,000	72.60%	43,227,633,000
Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec (i)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	Hoạt động về thiết kế công trình xây dựng	97.63%	16,713,610,000	97.63%	16,713,610,000
<b>Cộng</b>				<b>59,941,243,000</b>		<b>125,566,243,000</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) với số tiền là 1.937.624.432 VND tương ứng với vốn đầu tư vào công ty này bị suy giảm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 1.438.125.417 VND).

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2015 như sau:

Tên Công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Số dư 30/09/2015		Số dư 01/01/2015	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty CP Hằng Hà	238 - 240 Nghi Tâm, Phường Yên Phụ, Q.Tây Hồ, Tp. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	44.00%	65,625,000,000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô Thị Trung Hoà, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân Tp. Hà Nội	Đầu tư bất động sản và xây dựng	32.92%	2,000,000,000	32.92%	2,000,000,000
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	40.00%	194,400,000,000	40.00%	315,900,000,000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	21-H3 Tôn Thất Tùng, p7, Tp. Vũng Tàu, T. Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư bất động sản và xây dựng	44.64%	103,297,027,238	44.64%	223,249,027,238
<b>Cộng</b>				<b>365,322,027,238</b>		<b>541,149,027,238</b>

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

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

Ngày 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HDCNCP-CHH với giá trị là 121.500.000.000 VND. Giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare là 194.400.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ của công ty này.

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

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

12. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số dư 30/09/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	-	-	425,604,091	425,604,091
Công ty CP VLXD Thế Giới Nhà	7,293,422,997	7,293,422,997	7,225,172,998	7,225,172,998
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7,236,111,250	7,236,111,250	7,236,111,250	7,236,111,250
Công ty CP Cơ Điện - Điện Lực Đồng Nai	1,380,000,000	1,380,000,000	-	-
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đạt Tiến Phát	-	-	4,487,213,543	4,487,213,543
Công ty TNHH TM Tin học Trường Nguyễn	-	-	461,438,575	461,438,575
Công ty CP Delta Miền Trung	8,684,376,616	8,684,376,616	7,542,800,089	7,542,800,089
Công ty CP Xây Dựng Econ	-	-	530,019,804	530,019,804
Công ty TNHH Đại Tin Học	-	-	469,299,909	469,299,909
Công ty TNHH Hạ Lô	-	-	468,882,691	468,882,691
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	3,609,155,889	3,609,155,889	5,000,939,684	5,000,939,684
Khách hàng khác	14,575,018,593	14,575,018,593	6,854,490,383	6,854,490,383
<b>Cộng</b>	<b>42,778,085,345</b>	<b>42,778,085,345</b>	<b>40,701,973,017</b>	<b>40,701,973,017</b>

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	-	71,577,685,992
Công ty CP Hằng Hà (*)	42,959,130,506	53,079,767,600
Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á (*)	22,499,331,883	-
Lê Thị Kim Dung	2,620,000,000	2,620,000,000
Công ty TNHH Kỹ Thuật Phú Lộc	989,850,000	-
Công ty TNHH XD ĐT & TM Thống Nhất	108,000,000	-
Phí QLHC, lưu trữ hồ sơ, bảo vệ, bảo dưỡng, giám sát	67,600,000	-
Dự án Phú Xuân 1	736,739,000	659,530,000
<b>Cộng</b>	<b>69,980,651,389</b>	<b>127,936,983,592</b>

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số dư 01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	Số dư 30/09/2015
1 Thuế GTGT dịch vụ cung cấp trong nước	8,531,517,861	3,471,442,972	3,000,000,000	9,002,960,833
2 Thuế thu nhập doanh nghiệp	20,874,253,111	1,776,648,403	-	22,650,901,514
3 Thuế thu nhập cá nhân	1,410,896,621	246,820,992	-	1,657,717,613
4 Thuế nhà đất	16,027,266	-	-	16,027,266
5 Các loại thuế khác	14,850,696,510	3,938,851,155	3,000,000	18,786,547,665
<i>Thuế môn bài</i>	-	3,000,000	3,000,000	-
<i>Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp</i>	14,850,696,510	3,935,851,155	-	18,786,547,665
<b>Cộng</b>	<b>45,683,391,369</b>	<b>9,433,763,522</b>	<b>3,003,000,000</b>	<b>52,114,154,891</b>

• Thuế giá trị gia tăng

Công ty áp dụng Luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.  
 Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ  
 Thuế suất áp dụng : 10%

• Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số VI.8

• Các loại thuế khác

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Chi phí phải trả ngân hàng Việt Á	-	11,552,532,750
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	12,497,011,542	12,497,011,542
Chi phí lãi trái phiếu NH Việt Nam Thịnh Vượng	-	8,643,750,000
Chi phí lãi trái phiếu Vinaconex - Viettel	-	10,463,333,000
Chi phí lãi trái phiếu NH An Bình	-	14,650,000,000
Chi phí phải trả thuê văn phòng (Phạm Linh Dung)	-	112,000,000
Chi phí Dự án Blue Sapphire Resort	-	2,402,185,548
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam-CN 3/2	17,375,522,201	6,759,303,981
Chi phí công trình phải trả	-	
Công ty TNHH Xích Đạo Đồi	15,000,000	-
Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn Đất Việt	62,500,000	
Chi phí phải trả khác	112,000,000	15,000,000
	<u>30,062,033,743</u>	<u>67,095,116,821</u>

16. Phải trả khác

	<u>Số dư 30/09/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a). Phải trả ngắn hạn khác	<u>93,571,784,294</u>	<u>70,884,573,385</u>
Kinh phí công đoàn	-489,592,569	445,304,569
Các khoản bảo hiểm phải nộp	4,670,762,270	3,241,071,686
Công ty CP ĐT&SX Cotec Sài Gòn (*)	2,543,085,352	740,000,000
Công ty CP KDXD&VLXD Cotec (*)	1,972,273,752	5,334,844,143
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	9,462,000,000	9,462,000,000
Ông Đào Đức Cường (*)	13,725,550,000	13,475,550,000
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	12,526,041,413	6,395,041,413
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	-	50,000,000
Ông Dương Quốc Trọng	5,600,000,000	5,600,000,000
Ông Lê Xuân Tinh	5,300,000,000	5,900,000,000
Ông Bùi Trung Dũng	12,000,000,000	12,000,000,000
Nguyễn Quốc Huy	3,000,000,000	-
Nguyễn Văn Thành	1,104,750,000	-
Thuế GTGT phải nộp chưa kê khai	7,319,976,038	-
Các khoản phải trả khác	13,857,752,900	8,240,761,574
b). Phải trả dài hạn khác	<u>99,488,864,117</u>	<u>63,130,200,784</u>
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (**)	53,415,000,000	54,544,636,667
Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn (**)	37,488,300,000	-
Phải trả khác Dự án khu dân cư Phú Xuân	8,585,564,117	8,585,564,117
<b>Cộng</b>	<u>193,060,648,411</u>	<u>134,014,774,169</u>
(*) Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	<u>30,766,950,517</u>	<u>25,995,435,556</u>
(**) Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan	<u>90,903,300,000</u>	<u>54,544,636,667</u>

17. Vay và nợ thuê tài chính

	Số dư 01/01/2015	Vay trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Số dư 30/09/2015
<b>a). Vay ngắn hạn</b>	<b>408,151,653,061</b>	<b>120,605,349,075</b>	<b>426,817,458,019</b>	<b>101,939,544,117</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>134,017,753,061</i>	<i>120,605,349,075</i>	<i>152,683,558,019</i>	<i>101,939,544,117</i>
Ngân hàng BIDV-SG	134,017,753,061	71,226,129,137	117,683,558,019	87,560,324,179
Ngân hàng BIDV-Thành Đô	-	14,379,219,938	-	14,379,219,938
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	35,000,000,000	35,000,000,000	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>274,133,900,000</i>	<i>-</i>	<i>274,133,900,000</i>	<i>-</i>
Ngân hàng Việt Á - Hội Sơ	74,133,900,000	-	74,133,900,000	-
Trái phiếu cam kết Công ty TC CP Vinaconex - Viettel	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP An Bình	100,000,000,000	-	100,000,000,000	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-
	<b>Số dư 01/01/2015</b>	<b>Vay trong kỳ</b>	<b>Thanh toán trong kỳ</b>	<b>Số dư 30/09/2015</b>
<b>b). Vay dài hạn</b>	<b>196,633,703,459</b>	<b>975,000,001</b>	<b>1,400,000,000</b>	<b>196,208,703,460</b>
<i>Ngân hàng</i>	<i>83,363,703,459</i>	<i>975,000,001</i>	<i>-</i>	<i>84,338,703,460</i>
Ngân hàng BIDV - CN 3/2	83,363,703,459	975,000,001	-	84,338,703,460
<i>Vay dài hạn công ty</i>	<i>113,270,000,000</i>	<i>-</i>	<i>1,400,000,000</i>	<i>111,870,000,000</i>
Công ty CP DT & PT Nhà đất Cotec Miền Bắc	3,820,000,000	-	-	3,820,000,000
Công ty CP Đầu tư Cotec Health care	109,450,000,000	-	1,400,000,000	108,050,000,000
<b>Cộng</b>	<b>604,785,356,520</b>	<b>121,580,349,076</b>	<b>428,217,458,019</b>	<b>298,148,247,577</b>

Điều chỉnh khoản vay ngắn hạn sang dài hạn của BIDV - CN 3/2 với giá trị: 975.000.001 VND

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2015 như sau:

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

Khoản vay được đảm bảo bằng 2.000.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng theo hình thức bảo lãnh của bên thứ ba và giá trị của Tòa nhà Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.9) và toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi của Công ty (xem Thuyết minh số V.1).

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

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

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

(iv) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc 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, thời hạn vay là 60 tháng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.

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

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

**19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả do Công ty ghi nhận liên quan đến các chi phí trả trước liên quan đến công trình xây dựng Bệnh viện Đồng Nai và sự thay đổi của các chi phí này trong kỳ và kỳ trước như sau

Số dư 01/01/2015	1,906,311,402
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm trước	144,871,050
Ghi giảm kết quả hoạt động kinh doanh năm trước	(2,051,182,452)
<b>Số dư 30/09/2015</b>	<b>-</b>

20. **Vốn chủ sở hữu**

Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong kỳ và năm trước

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư 01/01/2014</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>(1,282,720,582)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>37,215,932,343</b>	<b>243,103,365,610</b>
Vốn tăng trong năm trước	11,500,000,000	-	-	-	11,500,000,000
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	(320,000,000)	-	-	(320,000,000)
Chia cổ tức	-	-	-	(6,345,000,000)	(6,345,000,000)
Lợi nhuận năm 2014	-	-	-	8,166,447,762	8,166,447,762
<b>Số dư 31/12/2014</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,602,720,582)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>39,037,380,105</b>	<b>256,104,813,372</b>
<b>Số dư 01/01/2015</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,602,720,582)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>39,037,380,105</b>	<b>256,104,813,372</b>
Vốn tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	5,319,805,156	5,319,805,156
<b>Số dư 30/09/2015</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,602,720,582)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>44,357,185,261</b>	<b>261,424,618,528</b>

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Tên cổ đông	Vốn góp thực tế tại ngày 30/09/2015 và tại 01/01/2015		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ	Giá trị vốn góp
Ông Nguyễn thế Thanh	33,690	0.16%	-
Ông Đào Đức Nghĩa	199,000	0.94%	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	12,090,000	57.16%	-
Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây dựng Anpha	2,102,070	9.94%	-
Các cổ đông khác	6,725,240	31.80%	-
<b>Cộng</b>		<b>100%</b>	<b>-</b>

**Cổ phiếu**

	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21,150,000	21,150,000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	21,150,000	21,150,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21,150,000</i>	<i>21,150,000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21,150,000	21,150,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21,150,000</i>	<i>21,150,000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

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

	9 tháng năm 2015	9 tháng năm 2014
<b>1. Doanh thu</b>		
Doanh thu xây dựng Blue Sapphire Resort	29,298,852,555	3,131,709,091
Doanh thu xây dựng công trình BVDN	208,165,587,221	210,282,039,120
Doanh thu xây dựng công trình BVĐG	12,495,608,812	-
Doanh thu môi giới DA Bình Phú	12,363,636	2,982,835
Doanh thu xây dựng Biệt thự Quận 7	240,930,000	3,131,709,091
Doanh thu thuê văn phòng	3,329,433,339	2,211,569,628
Doanh thu cung cấp dịch vụ	274,890,343	161,409,091
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>253,817,665,906</b>	<b>218,921,418,856</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn văn phòng cho thuê	628,330,722	499,329,206
Giá vốn hàng bán - Công trình BVDN	169,193,744,858	175,710,394,701
Giá vốn hàng bán - Công trình Biệt thự Quận 7	-	2,630,635,626
Doanh thu xây dựng - công trình Blue Sapphire Resort	25,497,261,720	-
Doanh thu xây dựng - công trình BVĐG	9,943,357,990	-
<b>Cộng</b>	<b>205,262,695,290</b>	<b>178,840,359,533</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi NH	80,458,865	120,782,145
Lãi tiền cho Cotec Asia vay	-	34,946,232,586
Lãi tiền cho Cotec Anpha vay	1,404,748,343	1,740,617,890
Lãi chuyển nhượng CP Asia	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,485,207,208</b>	<b>36,807,632,621</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
	9 tháng năm 2015	9 tháng năm 2014
Chi phí lãi vay NH Việt Á	6,324,548,344	8,228,781,258
Chi phí lãi vay NH BIDV	16,303,505,892	19,924,169,165
Chi phí lãi vay NH Đại Chúng Việt Nam - CN Đông Đô	1,318,705,856	-
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu cam kết	-	8,968,580,590
Chi phí lãi vay trái phiếu cam kết, trái phiếu	2,700,010,000	13,157,083,331
Dự phòng khoản đầu tư vào Cotec CIC	465,045,617	-
Chi phí lãi vay khác	3,745,185,052	-
<b>Cộng</b>	<b>30,857,000,761</b>	<b>50,278,614,344</b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	809,100,000	782,212,130
Chi phí khấu hao	59,232,041	36,990,181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	(1,733,759,294)
Chi phí bằng tiền khác	18,267,727	82,689,754
<b>Cộng</b>	<b>886,599,768</b>	<b>(831,867,229)</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	5,533,210,330	4,163,945,776
Chi phí vật liệu quản lý	671,860,796	671,860,796
Chi phí đồ dùng văn phòng	830,973,545	830,973,545
Chi phí khấu hao TSCĐ, phân bổ	1,235,985,493	848,325,402
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	14,639,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90,804,213	90,804,213
Chi phí bằng tiền khác	878,147,198	5,409,107,868
<b>Cộng</b>	<b>9,243,981,575</b>	<b>12,029,656,600</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý gián giáo	7,366,124,430	-
Thu nhập khác	122,300,000	510,728
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7,488,424,430</b>	<b>510,728</b>

8. Chi phí khác

Chi phí thanh lý gian giáo	7,415,016,838	-
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	3,935,851,155	-
Chi phí khác	-	4,443,764,621
<b>Chi phí khác</b>	<b>11,350,867,993</b>	<b>4,443,764,621</b>

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

<b>Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>5,190,152,157</b>	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2,885,522,396	-
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>8,075,674,553</b>	-
Thuế suất thuế áp dụng	22%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1,776,648,403</b>	-

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60,298,131,034	143,008,264,895
Chi phí nhân công	18,130,189,462	27,562,642,788
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,525,208,291	921,035,446
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76,848,151,537	19,372,614,837
Chi phí bằng tiền khác	764,404,283	3,442,721,146
<b>Cộng</b>	<b>160,566,084,607</b>	<b>194,307,279,112</b>

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

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

	9 tháng năm 2015	9 tháng năm 2014
Lãi tiền cho vay, lãi chậm thanh toán phải thu	1,404,748,343	
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	23,593,612,300	
Phải thu nhượng bán đầu tư vào công ty liên kết	11,647,400,000	

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

Lãi cho vay phải thu cuối năm trước đã thu trong kỳ	123,754,850,361	
Chi phí lãi vay phải trả cuối năm trước đã trả trong kỳ	50,684,243,409	

III. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Công ty mẹ
Đầu Tư Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec (CIC)	Công ty con
Công ty CP Hằng Hà	Công ty con (đầu năm)/ công ty liên kết (cuối kỳ)
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á	Công ty liên kết
Công ty KTXD Anpha	Cùng tập đoàn
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Cùng tập đoàn
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Cùng tập đoàn
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Văn Tín	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc



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

	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Cần trừ công nợ giảm khoản phải trả	0	43,308,541,250
Cho thuê văn phòng	700,265,312	1,266,985,368
Thu tiền công nợ do bán cổ phần trong Cotec Asia	-	45,704,310,470
Mua cổ phần Cty Cotec Sài Gòn & Cotec CIC	-	59,891,233,000
Chi hộ	-	127,568,884
Thanh toán tiền mua cổ phần	-	59,891,233,000
Thu tiền công nợ	-	12,742,200,000
Phải trả công nợ	-	2,322,000,000
Thanh toán hộ cho Cotec Group	5,880,152,484	3,886,300,000
Chi phí mua vật tư cho D/A BV Đa khoa Đồng Nai GD 2	-	10,249,731,450
Chi phí lãi vay	2,383,797,500	-
Ứng trước tiền mua vật liệu D/A BVĐN	-	34,153,201,299
<b>Công ty CP Hằng Hà</b>		
Chi hộ các khoản lương, chi phí lãi vay, tiền công trình	0	8,634,287,376
Thu tiền ứng trước thi công DA, BV Phụ Sản Đức Giang	10,120,637,094	26,836,000,000
<b>CTY CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)</b>		
Cho thuê văn phòng	388,858,000	292,572,000
Chi hộ	133,288,000	104,388,000
Thuế thiết kế	78,000,000	6,964,364
<b>Công ty CP Đầu tư &amp; Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Thanh toán tiền mua nội thất, gạch, cửa nhôm	-	252,316,566
Ứng trước 30% cung cấp thiết bị phần hoàn thiện D/A BV Đa khoa đồng Nai	-	12,579,210,131
Thanh toán hộ Cotec Sài Gòn	-	80,000,000
Cotec Land thanh toán tiền công nợ	-	80,000,000
Chi phí cung cấp cửa nhôm, nội thất, gạch	-	20,058,800,904
Mượn tiền Cotec Sài Gòn	17,000,000	290,000,000
Công nợ phát sinh	37,488,300,000	-
Chi phí lãi vay	1,383,387,552	-
Mua hàng/thuê thi công nội thất cho các dự án	1,749,371,555	-
Cần trừ công nợ	-	310,000,000
Cotec Land trả tiền mượn Cotec Sài Gòn	-	310,000,000
<b>Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare</b>		
Phải thu tiền cho thuê VP	617,928,045	-
<b>Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á</b>		
Phải thu lãi chậm thanh toán	-	6,637,531,452
Phải thu lãi vay HĐ số 03A	-	25,557,900,963
Thu tiền thi công dự án Blue Sapire Resort	119,452,587,061	10,523,000,000
Thu tiền lãi vay	123,829,587,061	-
Thanh toán tiền lãi vay	-	544,000,000
Thu tiền chi hộ	-	945,000,000
Thi công xây dựng	32,228,737,812	-
Cho thuê VP	916,839,000	-
Cần trừ công nợ khoản vay	-	9,810,000,000

**Công ty CP KTXD Anpha**

Doanh thu cho thuê văn phòng	356,225,760	574,416,160
Phải thu lãi vay, lãi chậm thanh toán	1,404,748,343	2,407,410,995
Thanh toán hộ	-	1,607,354,068
Thu tiền thanh toán hộ	-	852,500,000
Thanh toán tiền gián giáo D/A BV Đa khoa Đồng Nai	-	1,402,661,514
Cần trừ công nợ, tăng giảm khoản phải thu	17,991,600,000	10,347,067,852

**Công ty TNHH Kim Huỳnh**

Cần trừ công nợ thanh toán hộ với phải trả khác		551,085,654
Phí môi giới DA BSR Bình Phú	20,000,000	3,281,119
Chi hộ	40,000,000	604,235,368
Thu hộ DA BSR Bình Phú		138,046,578

**Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai**

Doanh thu xây dựng công trình BV Đồng Nai	208,165,587,221	221,085,901,609
Tiền cho thuê VP	321,829,200	-
Thu tiền xây dựng công trình BV Đồng Nai	127,491,702,765	31,545,247,100

**Ông Đào Đức Nghĩa**

Trả tiền mượn cho Ông Đào Đức Nghĩa	-	3,147,991,000
Mượn tiền Ông Đào Đức Nghĩa	-	4,317,000,000
Thi công xây dựng biệt thự Q7	-	3,444,880,000
Thu hồi tiền cho mượn	-	5,250,000,000

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

	<b>9 tháng đầu năm 2015</b>	<b>9 tháng đầu năm 2014</b>
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Ứng trước tiền mua vật liệu DA BV Đồng Nai	-	23,507,669,750
Phải trả tiền mua cổ phần Cotec Sài Gòn & Cotec CIC		5,502,691,750
Phải trả tiền vay, nợ và chi phí lãi vay	55,733,797,500	
Phải trả ngắn hạn khác	5,849,215,498	
Phải thu do bán một phần cổ phần		4,010,771,865
<b>Công ty CP Hằng Hà</b>		
Ứng trước tiền thi công DA BV Phụ Sản Đức Giang	2,884,741,360	26,836,000,000
Phải thu do chi hộ	42,959,130,506	2,216,530,360
<b>CTY CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)</b>		
Phải thu tiền thuê văn phòng	827,716,000	292,572,000
Thanh toán hộ lương	237,676,000	-
Ứng trước tiền tư vấn thiết kế biệt thự Q2	134,837,000	161,225,000
<b>Công ty CP Đầu tư &amp; Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Thi công xưởng gỗ	2,919,785,175	2,919,785,175
Trả tiền mua nội thất cửa gỗ	7,170,275,199	-
Phải thu tiền cho mượn	419,697,800	-
Phải thu về cho vay dài hạn	500,000,000	-
Phải trả dài hạn khác	37,488,300,000	-
Phải thu khác	2,123,387,552	202,355,800
Ứng trước thi công nội thất	-	4,426,886,083
Phải trả khác	-	470,000,000

<b>Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare</b>		
Phải thu tiền cho thuê VP, dịch vụ mỗi giới	1,581,690,496	-
Phải thu do chi hộ	468,129,000	-
Vay dài hạn	109,350,000,000	-
<b>Công ty CP Đầu tư &amp; Phát triển nhà đất Cotec Miền Bắc</b>		
Vay dài hạn	3,820,000,000	3,820,000,000
<b>Công ty Cổ phần Du lịch &amp; Đầu tư Châu Á</b>		
Phí tư vấn, thi công DA BSR	-	65,297,787,776
Phải thu lãi cho vay	2,212,021,792	-
Nhận ứng trước tiền thi công	22,499,331,883	-
Phải thu do chi hộ		11,959,566,500
Phải thu lãi thanh toán trước		6,899,528,637
Lãi vay hợp đồng 03A		64,432,410,730
Phải thu khác	249,724,001	1,500,000,000
<b>Công ty CP KTXD Anpha</b>		
Cổ tức phải trả	-	541,002,840
Phải tho do cho thuê văn phòng & thu khác	541,002,840	30,816,003,872
Ứng trước cho Cotec Anpha xây dựng DA BSR & DA BV Đa khoa Đồng Nai	48,708,603,782	25,333,023,231
Phải thu lãi chậm thanh toán	25,333,023,231	
Thanh toán hộ		23,136,816,793
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	0	80,000,000
Phải thu ngắn hạn khác	50,195,496	-
Phải trả khác	48,488,685	-
Nhận ứng trước công nợ	-	91,511,315
<b>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</b>		
Nhận ứng trước tiền thi công công trình DA BV Đa khoa Đồng Nai GD 2		48,959,979,001
Phải thu tiền thi công DA BV Đa khoa Đồng Nai và thuê VP	57,785,790,210	2,662,618,727
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Tạm ứng	155,920,000	
Phải trả tiền mượn	12,526,041,413	7,400,041,413
Phải thu	1,444,880,000	1,444,880,000
<b>Ông Nguyễn Thế Thanh</b>		
Tạm ứng	1,019,774,716	-
Phải trả tiền mượn	50,000,000	-
<b>Ông Đỗ Đăng Nguyễn</b>		
Tạm ứng	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	2,338,020	-
<b>Ông Phan Văn Ngoan</b>		
Tạm ứng	42,872,000	-

<b>Ông Đào Đức Cường</b>		
Tạm ứng	2,501,865,499	-
Phải trả tiền mượn	13,725,550,000	-
<b>Ông Phan Văn Tín</b>		
Tạm ứng	652,914,931	-
<b>Bà Nguyễn Thị Hồng Vân</b>		
Tạm ứng	82,004,375	-

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

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

	<b>9 tháng đầu năm 2015</b>	<b>9 tháng đầu năm 2014</b>
Tiền lương, phụ cấp và thù lao	639,718,000	360,000,000
<b>Cộng</b>	<b>639,718,000</b>	<b>360,000,000</b>

**2. Thông tin về bộ phận**

Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện nay tập trung ở lĩnh vực thi công xây dựng, chủ yếu là thi công xây dựng cho các dự án của Cotec Group thuộc lãnh thổ Việt Nam, các khu vực địa lý đó đều không khác biệt nhiều về mức độ rủi ro và lợi ích kinh tế do đó Báo cáo tài chính riêng này không trình bày thông tin bộ phận.

**3. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các thành viên 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 V.17 trừ đi các khoản tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Số dư 30/09/2015	Số dư 01/01/2015
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	5,490,265,499	17,310,581,813
Phải thu khách hàng	46,131,000,710	77,501,350,970
Phải thu ngắn hạn khác	185,792,815,278	166,214,716,504
Phải thu về cho vay dài hạn	500,000,000	500,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852,150,000	817,716,602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
<b>Cộng</b>	<b>238,768,231,487</b>	<b>262,346,365,889</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán ngắn hạn	42,778,085,345	40,701,973,017
Chi phí phải trả ngắn hạn	30,062,033,743	67,095,116,821
Phải trả ngắn hạn khác	93,571,784,294	67,198,197,130
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	101,939,544,117	408,151,653,061
Phải trả dài hạn khác	99,488,864,117	63,130,200,784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	196,208,703,460	196,633,703,459
<b>Cộng</b>	<b>564,049,015,076</b>	<b>842,910,844,272</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

**Rủi ro thị trường**

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

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

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

**Rủi ro tín dụng**

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

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**Các khoản cho mượn tiền, cho vay và đầu tư dài hạn khác**

Các khoản tiền cho mượn, cho vay và đầu tư dài hạn khác chủ yếu là các khoản hỗ trợ vốn/ hợp tác đầu tư cho các công ty con, công ty liên quan thực hiện đầu tư xây dựng các dự án, công trình. Theo đánh giá của Công ty, rủi ro tín dụng của các khoản phải thu, đầu tư này là không đáng kể.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. 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.

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

Số dư 30/09/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Phải trả người bán ngắn hạn	42,778,085,345	-	-	42,778,085,345
Chi phí phải trả ngắn hạn	30,062,033,743	-	-	30,062,033,743
Phải trả ngắn hạn khác	93,571,784,294	-	-	93,571,784,294
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	101,939,544,117	-	-	101,939,544,117
Phải trả dài hạn khác	-	99,488,864,117	-	99,488,864,117
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	196,208,703,460	-	196,208,703,460
<b>Cộng</b>	<b>268,351,447,499</b>	<b>295,697,567,577</b>	-	<b>564,049,015,076</b>

Số dư 30/09/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền	5,490,265,499	-	-	5,490,265,499
Phải thu khách hàng	46,131,000,710	-	-	46,131,000,710
Phải thu ngắn hạn khác	185,792,815,278	-	-	185,792,815,278
Phải thu về cho vay dài hạn	-	500,000,000	-	500,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852,150,000	852,150,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2,000,000	-	2,000,000
<b>Cộng</b>	<b>237,414,081,487</b>	<b>502,000,000</b>	<b>852,150,000</b>	<b>238,768,231,487</b>

Chênh lệch thanh khoản thuần cuối quý 2 năm 2015: (30,937,366,012) (295,195,567,577) 852,150,000 (325,280,783,589)

Số dư 01/01/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Phải trả người bán ngắn hạn	40,701,973,017	-	-	40,701,973,017
Chi phí phải trả ngắn hạn	67,095,116,821	-	-	67,095,116,821
Phải trả ngắn hạn khác	67,198,197,130	-	-	67,198,197,130
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	408,151,653,061	-	-	408,151,653,061
Phải trả dài hạn khác	-	63,130,200,784	-	63,130,200,784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	196,633,703,459	-	196,633,703,459
<b>Cộng</b>	<b>583,146,940,029</b>	<b>259,763,904,243</b>	-	<b>842,910,844,272</b>

Số dư 01/01/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền	17,310,581,813	-	-	17,310,581,813
Phải thu khách hàng	77,501,350,970	-	-	77,501,350,970
Phải thu ngắn hạn khác	166,214,716,504	-	-	166,214,716,504
Phải thu về cho vay dài hạn	-	500,000,000	-	500,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	817,716,602	817,716,602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2,000,000	-	2,000,000
<b>Cộng</b>	<b>261,026,649,287</b>	<b>502,000,000</b>	<b>817,716,602</b>	<b>262,346,365,889</b>

Chênh lệch thanh khoản thuần đầu năm 2015: (322,120,290,742) (259,261,904,243) 817,716,602 (580,564,478,383)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

#### 4. Phân loại lại số liệu tương ứng

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

##### Bảng cân đối kế toán riêng

	Số dư 31/12/2014 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số dư 31/12/2014 (được trình bày lại)
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			
Phải thu ngắn hạn khác	166,046,250,739	9,242,131,481	175,288,382,220
Tài sản ngắn hạn khác	942,131,481	(9,242,131,481)	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			
Phải thu về cho vay dài hạn	-	500,000,000	500,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1,354,150,000	(502,000,000)	852,150,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2,000,000	2,000,000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>			
Quỹ đầu tư phát triển	3,961,062,154	3,209,091,695	7,170,153,849
Quỹ dự phòng tài chính	3,209,091,691	(3,209,091,695)	-

Ngoài ra, Công ty trình bày lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển riêng 9 tháng đầu năm 2015 cho phù hợp số liệu phát sinh thực tế và phù hợp với cách trình bày của Báo

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2015



**NGUYỄN THỊ THANH**  
Tổng Giám đốc

**LÊ BÁ TIÊN**  
Kế toán trưởng

**TRẦN THỊ HƯƠNG**  
Người lập biểu

