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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**QUÝ III NĂM 2016**
**KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2016**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
**QUÝ III NĂM 2016 KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2016**

**NỘI DUNG** ***TRANG***


| | |
|---|---|
| Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2016 (mẫu số B 01 – DN) | 3 - 4 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (mẫu số B 02 – DN) | 5 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (mẫu số B 03 – DN) | 6 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (mẫu số B 09 – DN) | 7 - 43 |

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

**Mẫu số: B01-DN**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

*VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|---|---|
| **A - TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **455,514,296,823** | **414,459,942,225** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | 4 | **15,800,289,502** | **86,786,253,737** |
| 1. Tiền | 111 | | 15,800,289,502 | 86,786,253,737 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | | |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **403,213,800,119** | **287,160,163,534** |
| 1. Phải thu ngắn hạn khách hàng | 131 | 5 | 131,342,566,447 | 32,108,133,336 |
| 2. Trả trước người bán ngắn hạn | 132 | 6 | 183,130,291,005 | 132,905,454,718 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 7 | 88,740,942,667 | 122,162,951,280 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 8 | - | (16,375,800) |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | 9 | **36,468,191,122** | **40,513,524,954** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 36,468,191,122 | 40,513,524,954 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | | |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **32,016,080** | - |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 17 | 32,016,080 | - |
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **489,325,230,857** | **530,996,761,156** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **1,041,588,000** | **255,000,000** |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 7 | 1,041,588,000 | 255,000,000 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **5,243,652,817** | **93,171,333,493** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 10 | 5,243,652,817 | 93,171,333,493 |
| *Nguyên giá* | *222* | | *9,253,507,518* | *109,118,189,336* |
| *Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(4,009,854,701)* | *(15,946,855,843)* |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 11 | - | - |
| *Nguyên giá* | *228* | | *332,000,000* | *332,000,000* |
| *Giá trị hao mòn luỹ kế* | *229* | | *(332,000,000)* | *(332,000,000)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | 12 | **92,378,969,362** | - |
| Nguyên giá | 231 | | 106,545,769,516 | - |
| Giá trị hao mòn luỹ kế | 232 | | (14,166,800,154) | - |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | 13 | **382,234,133,243** | **425,486,974,152** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 59,941,243,000 | 59,941,243,000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 300,605,109,801 | 366,230,109,801 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào khác | 253 | | 23,224,309,091 | 852,150,000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (1,538,528,649) | (1,538,528,649) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | 2,000,000 | 2,000,000 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **8,426,887,435** | **12,083,453,511** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 14 | 8,426,887,435 | 12,083,453,511 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **944,839,527,680** | **945,456,703,381** |

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

**Mẫu số: B01-DN**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

*VND*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|---|---|
| **C - NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **667,664,034,327** | **678,773,013,703** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **522,226,707,390** | **497,848,408,417** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 15 | 70,874,869,937 | 73,071,672,653 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 16 | 145,452,695,136 | 81,979,392,699 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 17 | 43,553,323,730 | 42,127,245,144 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 3,170,048,418 | 3,345,097,518 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 18 | 75,679,978,686 | 39,272,660,385 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 19 | 1,663,636,367 | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 20 | 120,013,948,253 | 117,623,350,786 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 22 | 58,802,026,087 | 137,219,053,456 |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | 21 | 3,016,180,776 | 3,209,935,776 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **145,437,326,937** | **180,924,605,286** |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | 20 | 50,376,245,288 | 50,154,700,333 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 22 | 94,812,296,171 | 130,769,904,953 |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 31 | 248,785,478 | - |
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **277,175,493,353** | **266,683,689,678** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | 23 | **277,175,493,353** | **266,683,689,678** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 211,500,000,000 | 211,500,000,000 |
| *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *211,500,000,000* | *211,500,000,000* |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (1,602,720,582) | (1,602,720,582) |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 7,170,153,849 | 7,170,153,849 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 60,108,060,086 | 49,616,256,411 |
| *Lợi nhuận chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *49,616,256,411* | *39,037,380,105* |
| *Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *10,491,803,675* | *10,578,876,306* |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **944,839,527,680** | **945,456,703,381** |

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Thế Thanh** | **Lê Bá Tiến** | **Nguyễn Minh Đức** |
| **Tổng giám đốc** | **Kế toán trưởng** | **Người lập biểu** |

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2016

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

**Mẫu số: B02-DN**

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

*VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối tháng này | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm 2016 | Năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2015 |
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **1** | 24 | **213,418,057,665** | **66,538,065,618** | **455,996,788,750** | **253,817,665,906** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | 24 | - | - | - | - |
| **3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ** | **10** | 24 | **213,418,057,665** | **66,538,065,618** | **455,996,788,750** | **253,817,665,906** |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 25 | 195,425,709,989 | 55,520,831,255 | 415,259,436,751 | 205,262,695,290 |
| **5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ** | **20** | | **17,992,347,676** | **11,017,234,363** | **40,737,351,999** | **48,554,970,616** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 26 | (271,321,362) | 12,026,154 | 403,566,880 | 1,485,207,208 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 27 | 4,289,606,078 | 6,455,068,644 | 14,602,412,979 | 30,857,000,761 |
| - *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *4,085,102,502* | *6,455,068,644* | *14,314,827,735* | 30,391,955,144 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 28 | - | 253,545,000 | - | 886,599,768 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 28 | 3,862,766,071 | 2,950,601,365 | 9,811,946,345 | 9,243,981,575 |
| **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **9,568,654,165** | **1,370,045,508** | **16,726,559,555** | **9,052,595,720** |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 29 | 365 | 120,000,000 | 58,109 | 7,488,424,430 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 30 | 623,833,017 | 1,258,857,591 | 1,995,064,874 | 11,350,867,993 |
| **13. Lợi nhuận khác** | **40** | | **(623,832,652)** | **(1,138,857,591)** | **(1,995,006,765)** | **(3,862,443,563)** |
| **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **8,944,821,513** | **231,187,917** | **14,731,552,790** | **5,190,152,157** |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 31 | 1,999,234,514 | 52,020,765 | 3,990,963,636 | 1,776,648,403 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 31 | - | - | 248,785,478 | (1,906,311,402) |
| **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **6,945,586,999** | **179,167,152** | **10,491,803,675** | **5,319,815,156** |

M.S.D.N: 0303666... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC QUẬN 4 - T.P HỒ CHÍ MINH

**Nguyễn Thế Thanh**
**Tổng giám đốc**

**Lê Bá Tiến**
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Minh Đức**
**Người lập biểu**

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2016

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

Mẫu số: B03-DN

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(theo phương pháp gián tiếp)

*VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **1. Lợi nhuận trước thuế** | **01** | | **14,731,552,790** | **5,190,152,157** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT | 02 | | 2,229,799,012 | 2,219,343,850 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | (16,375,800) | 465,065,617 |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác | 05 | | (315,907,789) | (1,473,181,054) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 14,314,827,735 | 27,691,945,144 |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **30,943,895,948** | **34,093,325,714** |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | (73,603,023,956) | 22,622,610,020 |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | 4,045,333,832 | 41,924,432,653 |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | | 107,100,934,445 | 30,004,912,229 |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | 3,656,566,076 | 11,677,386,563 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (14,806,571,029) | (61,340,157,622) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (7,389,528,490) | - |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (193,755,000) | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **49,753,851,825** | **78,982,509,557** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (6,681,087,698) | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 109,852,600,000 |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 315,907,789 | 105,981,683,072 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(6,365,179,909)** | **215,834,283,072** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 47,029,092,816 | 120,605,349,075 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (161,403,728,967) | (427,242,458,018) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(114,374,636,151)** | **(306,637,108,943)** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | | **(70,985,964,235)** | **(11,820,316,314)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **86,786,253,737** | **17,310,581,813** |
| **TIỀN & TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ** | **70** | | **15,800,289,502** | **5,490,265,499** |

M.S.D.N: 0303666737 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC - QUẬN 4 - T.P HỒ CHÍ MINH

| | | |
|---|---|---|
| Nguyễn Thế Thanh | Lê Bá Tiến | Nguyễn Minh Đức |
| Tổng giám đốc | Kế toán trưởng | Người lập biểu |

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2016

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
# QUÝ III NĂM 2016 KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2016

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà đất Cotec là 1 công ty cổ phần được chuyển đổi từ một bộ phận doanh nghiệp nhà nước: Nhà máy COTERRAZ – Công ty Kỹ thuật Xây dựng & Vật liệu Xây dựng thuộc Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 28/01/2005 & thay đổi lần thứ 11 ngày 16/06/2014.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 30/06/2016 là 211.500.000.000 đồng, được chia thành 21.150.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phiếu. Cổ phiếu của công ty đã được đăng ký niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (mã cổ phiếu CLG).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 6, Tòa nhà H2, Số 196 Hoàng Diệu, Phường 8, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, đầu tư bất động sản.

### 1.3 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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).

### 1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

### 1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/09/2016 Công ty có các công ty con, công ty liên kết, công ty đầu tư dài hạn sau:

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con như sau:**

| STT | Tên Công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty CP ĐT & SX Cotec Sài Gòn | 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM | Hoạt động sản xuất gỗ, VLXD,.. | 72.60% | 72.60% |
| 2 | Công ty CP Tư vấn & Đầu tư Cotec | 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM | Hoạt động về thiết kế công trình xây dựng | 97.63% | 97.63% |

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

| STT | Tên Công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty CP ĐT & PT 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 | 33.33% | 33.33% |

### 1.5 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

| STT | Tên Công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare | 14 Nguyễn Trường Tộ, P. 12, Quận 4, Tp. HCM | Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe | 40.00% | 40.00% |
| 3 | Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á | 21-H3 Tôn Thất tùng, P.7, Tp. Vũng tàu, T. Bà Rịa - vũng Tàu | Đầu tư bất động sản và xây dựng | 44.64% | 44.64% |

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư dài hạn như sau:**

| STT | Tên Công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty CP Hằng Hà | 238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Q.Tây Hồ, Tp. Hà Nội | Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe | 15.00% | 15.00% |

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cá o tài chính riê ng kèm theo k hông n hằm ph ản á nh tình hình tài chính, kết quả h oạt đ ộng 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.

### 2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

### 2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

## 3. 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:

### 3.1 Ước tính kế toán

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

### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt 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.

### 3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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 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.

### 3.4 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 trị của hàng tồn kho xuất dùng 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: giá xuất kho tính theo phương pháp bình quân gia quyền;

Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường.

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

### 3.5 Tài sản cố định và khấu hao

***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 các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chii phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, hoặc theo phương pháp khấu hao theo sản lượng phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành.

| | Số năm |
|---|---|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 46 |
| Phương tiện vận tải | 06 - 10 |
| Thiết bị văn phòng | 03 - 07 |
| TSCĐ khác | 02 - 10 |

**3.5 Tài sản cố định và khấu hao (tiếp theo)**

*Tài sản cố định vô hình và khấu hao*

Tài sản cố định vô hình bao gồm: phần mềm quản lý, nhãn hiệu hàng hóa được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

**3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

**3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán**

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

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

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cho phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện

**Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết**

*Đầu tư vào công ty con*

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

## 3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán (tiếp theo)

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

**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.

**Dự phòng giảm giá đầu tư**

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

## 3.9 Chi phí trả trước

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 phản ánh 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 phản ánh 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.

## 3.10 Chi phí phải trả

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

## 3.11 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

### 3.11 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

### 3.12 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát sinh và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản nhận được do biếu, tặng, sau khi trừ đi thuế phải nộp liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và 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.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

### 3.13 Ghi nhận doanh thu

***Đối với doanh thu bán hàng***

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

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

***Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều giai đoạn thì doanh thu được ghi nhận trong giai đoạn theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

***Đối với các khoản lãi***

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.

### 3.14 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 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 thưởng 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 được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### 3.15 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 đầu tư xây dựng cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào kinh doanh. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc đầu tư xây dựng, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi niên độ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được xác định bằng tổng số tiền lãi vay thực tế của các khoản vay phát sinh trong năm chia cho số dư bình quân gia quyền các khoản vay gốc.

### 3.16 Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, Chi phí cho vay và đi vay vốn., Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ, Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ doanh thu hoạt động tài chính.

### 3.17 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 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 chỉ tiêu không chịu thuế không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán 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 và chỉ được 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.

### 3.17 Thuế (tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập phải trả và thuế thu nhập hoãn lại 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 tuỳ 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.

### 3.18 Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái". Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

### 3.19 Bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3.20 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

### 3.21 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, phải thu khách hàng và phải thu khác, phải thu về cho vay ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn 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 vay, phải trả người bán và phải trả khác và chi phí phải trả.

*Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

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

## 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 958,765,772 | 253,998,824 |
| Tiền gửi ngân hàng | 14,841,523,730 | 86,532,254,913 |
| **Cộng** | **15,800,289,502** | **86,786,253,737** |

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, 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 3/2 và Chi nhánh Thành Đô.

## 5 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| **a) Phải thu khách hàng ngắn hạn** | | |
| 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 | 27,424,907,003 | - |
| Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha | 802,439,621 | 802,439,621 |
| Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) | 1,257,176,214 | 974,002,000 |
| Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai | 803,713,532 | 17,611,987,388 |
| Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care | 2,845,210,626 | 1,441,720,496 |
| Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn | - | - |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | 43,340,500,000 | - |
| Đào Đức Nghĩa | 1,444,880,000 | 1,444,880,000 |
| Công ty CP Hằng Hà | 46,940,580,214 | - |
| Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định | 1,080,640,512 | - |
| Dự án Phú Xuân | 1,163,451,019 | 1,163,451,019 |
| Dự án Gia phú | - | 5,674,455,601 |
| Các khách hàng khác | 1,319,282,532 | 75,412,036 |
| **Cộng** | **131,342,566,447** | **32,108,133,336** |
| **b) Phải thu khách hàng dài hạn** | | |
| **c) Phải thu các bên liên quan** | | |
| 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 | 27,424,907,003 | - |
| Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha | 802,439,621 | 802,439,621 |
| Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC) | 1,257,176,214 | 974,002,000 |
| Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai | 803,713,532 | 17,611,987,388 |
| Công ty CP BV Đa Khoa Nghệ An | - | - |
| Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care | 2,845,210,626 | 1,441,720,496 |
| Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn | - | - |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | 43,340,500,000 | - |
| Đào Đức Nghĩa | 1,444,880,000 | 1,444,880,000 |
| Công ty CP Hằng Hà | 46,940,580,214 | - |
| Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định | 1,080,640,512 | - |
| Công ty CP Bệnh Viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An | - | - |
| **Cộng** | **80,838,612,171** | **25,194,814,680** |

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, toàn bộ các khoản phải thu 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 3/2 và Chi nhánh Thành Đô.

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| **a) Trả trước cho người bán ngắn hạn** | | |
| Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh | - | 8,720,649,595 |
| Công ty TNHH ĐT & PT Mỹ Văn | 2,121,725,760 | 7,375,225,760 |
| Công ty TNHH Kỹ Thuật Phú Lộc | 300,000,000 | - |
| Công ty CP Taca | 12,132,119,045 | 191,607,702 |
| Công ty CP Xây Dựng An Toàn Hà Nội | 3,649,187,500 | - |
| Công ty TNHH Winpower | 1,981,357,200 | - |
| Công ty TNHH XD & CN Trần Đình | 5,590,534,942 | - |
| Công ty TNHH XD Hiệp Thành Phát | 1,656,810,230 | 48,760,999 |
| Công ty TNHH LD Artdesco | 786,000,000 | 786,000,000 |
| Công ty TNHH TM DV An Biên | 339,280,000 | 285,312,000 |
| Công ty TNHH Tuấn Thuận Phát | 1,585,664,400 | - |
| Swiss-bell hotel internation LTD | 1,225,600,000 | 1,225,600,000 |
| Công ty CP Xây Dựng Econ | 2,276,079,931 | 15,414,338,731 |
| Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam | 54,372,364,470 | 27,101,184 |
| Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam-CNPN | 21,659,173,524 | 10,730,049,470 |
| Công ty CP TM Kỹ Thuật Việt Nam | - | 7,108,947,400 |
| Công ty CP ĐT PT TM Phương Nam | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |
| Công ty TNHH Bê Tông Phan vũ Quảng Bình | - | - |
| Công ty TNHH XD Điêu Khắc Trang Trí Lạc Hồng | 666,149,300 | 3,885,780,706 |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | 22,714,159,248 | 22,714,159,248 |
| Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn | 9,295,834,697 | 9,772,436,971 |
| Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec | - | 134,837,000 |
| Công ty CP KTXD Anpha | 31,236,188,091 | 31,236,188,091 |
| Các nhà cung cấp khác | 8,542,062,667 | 12,248,459,861 |
| **Cộng** | **183,130,291,005** | **132,905,454,718** |
| **b) Trả trước cho người bán dài hạn** | | |
| **c) Trả trước cho các bên liên quan** | | |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | 22,714,159,248 | 22,714,159,248 |
| Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn | 9,295,834,697 | 9,772,436,971 |
| Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec | - | 134,837,000 |
| Công ty CP KTXD Anpha | 31,236,188,091 | 31,236,188,091 |
| **Cộng** | **63,246,182,036** | **63,857,621,310** |

## 7 PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| **a) Ngắn hạn** | | | | |
| Công ty CP Hằng Hà | 7,884,741,360 | | 2,884,741,360 | |
| Công ty CP Đầu tư Cotec HealthCare | 768,129,000 | | - | |
| Công ty CP ĐT & SX Cotec SG | 1,395,983,375 | | 872,355,800 | |
| Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á | 2,212,021,792 | | 2,212,021,792 | |
| Công ty CP KTXD Anpha | 27,867,491,680 | | 25,633,023,231 | |
| Công ty CP TV & ĐT Cotec (CIC) | 372,513,000 | | 237,676,000 | |
| Công ty TNHH Kim Huỳnh | 954,684,181 | | 118,684,181 | |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | 24,670,233,724 | | 66,251,383,752 | |
| Công ty CP DV Bình Minh | - | | 120,000,000 | |
| TKTG - CotecLand tại PVC | - | | 5,908,855 | |
| Công ty TNHH Thanh Loan | 2,656,310,044 | | 2,656,310,044 | |
| Khu dân cư Phú Xuân | - | | 7,932,822,189 | |
| Đoàn Thị Minh Hương | - | | - | |
| Tạm ứng nhân viên | 19,848,329,620 | | 12,408,337,555 | |
| Trong đó: | | | | |
| *Ông Đào Đức Nghĩa* | *150,000,000* | | *150,000,000* | |
| *Ông Nguyễn Thế Thanh* | *1,011,131,120* | | *1,154,774,716* | |
| *Ông Đỗ Đăng Nguyễn* | - | | - | |
| *Ông Phan Văn Ngoan* | *42,872,000* | | *42,872,000* | |
| *Ông Đào Đức Cương* | *2,523,391,856* | | *2,517,391,856* | |
| *Ông Phan Văn Tín* | *867,564,931* | | *681,964,931* | |
| *Ông Trương Hoài Bửu Ánh* | *153,000,000* | | *133,000,000* | |
| *Bà Nguyễn Thị Hồng Vân* | *82,004,375* | | *82,004,375* | |
| *Ông Đàm Quang Trực* | *46,971,628* | | *46,971,628* | |
| *Các khoản tạm ứng khác* | *14,971,393,710* | | *7,599,358,049* | |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn | - | | 168,465,765 | |
| Thuế GTGT chưa khai thuế | - | | 6,953,705 | |
| Các khoản phải thu khác | 110,504,891 | | 654,267,051 | |
| **Cộng** | **88,740,942,667** | - | **122,162,951,280** | - |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| Ký quỹ thuê văn phòng | 1,041,588,000 | | 255,000,000 | |
| **Cộng** | **1,041,588,000** | - | **255,000,000** | - |

## 7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

| | 30/09/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| **c) Phải thu khác các bên liên quan** | | | | |
| Công ty CP Hằng Hà | 7,884,741,360 | | 2,884,741,360 | |
| Công ty CP Đầu tư Cotec HealthCare | 768,129,000 | | - | |
| Công ty CP ĐT & SX Cotec SG | 1,395,983,375 | | 872,355,800 | |
| Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á | 2,212,021,792 | | 2,212,021,792 | |
| Công ty CP KTXD Anpha | 27,867,491,680 | | 25,633,023,231 | |
| Công ty CP TV & ĐT Cotec (CIC) | 372,513,000 | | 237,676,000 | |
| Công ty TNHH Kim Huỳnh | 954,684,181 | | 118,684,181 | |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | 24,670,233,724 | | 66,251,383,752 | |
| Tạm ứng nhân viên: | 4,876,935,910 | | 4,808,979,506 | |
| Trong đó: | | | | |
| *Ông Đào Đức Nghĩa* | *150,000,000* | | *150,000,000* | |
| *Ông Nguyễn Thế Thanh* | *1,011,131,120* | | *1,154,774,716* | |
| *Ông Đỗ Đăng Nguyễn* | - | | - | |
| *Ông Phan Văn Ngoan* | *42,872,000* | | *42,872,000* | |
| *Ông Đào Đức Cương* | *2,523,391,856* | | *2,517,391,856* | |
| *Ông Phan Văn Tín* | *867,564,931* | | *681,964,931* | |
| *Ông Trương Hoài Bửu Ánh* | *153,000,000* | | *133,000,000* | |
| *Bà Nguyễn Thị Hồng Vân* | *82,004,375* | | *82,004,375* | |
| *Ông Đàm Quang Trực* | *46,971,628* | | *46,971,628* | |
| **Cộng** | **71,002,734,022** | - | **103,018,865,622** | - |

## 8. NỢ XẤU

| | 30/09/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| **Trả trước cho người bán ngắn hạn** | | | | |
| Công ty TNHH TM & DV MVN | - | - | 23,394,000 | 7,018,200 |
| **Cộng** | - | - | **23,394,000** | **7,018,200** |

## 9. HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| *Hoạt động xây dựng:* | | | | |
| Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải | - | | 772,727,273 | |
| Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu | - | | 3,634,381,681 | |
| Công trình bệnh viện Đồng Nai | 20,283,298,973 | | 19,381,664,089 | |
| Công trình bệnh viện Phụ Sản Đức Giang | - | | 10,254,938,767 | |
| Công trình Bệnh viện Bình Định | - | | 2,088,602,158 | |
| Công trình Bệnh viện Nghệ An | 290,887,990 | | - | |
| Các công trình khác | 15,894,004,159 | | 4,381,210,986 | |
| **Cộng** | **36,468,191,122** | - | **40,513,524,954** | - |

## 10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải | Dụng cụ quản lý | TSCĐ khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá TSCĐ hữu hình** | | | | | |
| **Số dư đầu năi** | **100,000,000,000** | **1,080,189,977** | **729,878,450** | **7,308,120,909** | **109,118,189,336** |
| Mua trong kỳ | | | 135,318,182 | | 135,318,182 |
| Tăng khác | | | | | - |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| Giảm khác | (100,000,000,000) | | | | (100,000,000,000) |
| **Số dư cuối kỳ** | - | **1,080,189,977** | **865,196,632** | **7,308,120,909** | **9,253,507,518** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| **Số dư đầu năi** | **12,499,999,976** | **958,356,647** | **729,878,450** | **1,758,620,770** | **15,946,855,843** |
| Khấu hao trong | 362,318,829 | 12,750,002 | 9,152,273 | 541,096,570 | 925,317,674 |
| Tăng khác | | | | | - |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| Giảm khác | (12,862,318,816) | | - | | (12,862,318,816) |
| **Số dư cuối kỳ** | **(11)** | **971,106,649** | **739,030,723** | **2,299,717,340** | **4,009,854,701** |
| **Giá trị còn lại của TSCĐHH** | | | | | |
| Tại ngày đầu n | 87,500,000,024 | 121,833,330 | - | 5,549,500,139 | 93,171,333,493 |
| Tại ngày cuối | 11 | 109,083,328 | 126,165,909 | 5,008,403,569 | 5,243,652,817 |

## 11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Nhãn hiệu | Phần mềm | TSCĐVH khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá TSCĐ vô hình** | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | | **300,000,000** | **32,000,000** | | **332,000,000** |
| Mua trong kỳ | | | | | - |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| Giảm khác | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | - | **300,000,000** | **32,000,000** | - | **332,000,000** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | | **300,000,000** | **32,000,000** | | **332,000,000** |
| Khấu hao trong kỳ | | | | | - |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| Giảm khác | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | - | **300,000,000** | **32,000,000** | - | **332,000,000** |
| **Giá trị còn lại của TSCĐVH** | | | | | |
| Tại ngày đầu n | - | - | - | - | - |
| Tại ngày cuối | - | - | - | - | - |

## 12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Nhà và quyền sử dụng đất | Cơ sở hạ tầng | Khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **a) BĐS đầu tư cho thuê** | | | | | |
| **Nguyên giá TSCĐ hữu hình** | | | | | |
| **Số dư đầu năi** | - | - | - | - | - |
| Mua trong kỳ | | 6,545,769,516 | | | 6,545,769,516 |
| Tăng khác | | 100,000,000,000 | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| Giảm khác | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | - | **106,545,769,516** | - | - | **106,545,769,516** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| **Số dư đầu năi** | - | - | - | - | - |
| Khấu hao trong kỳ | | 1,304,481,338 | | | 1,304,481,338 |
| Tăng khác | | 12,862,318,816 | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| Giảm khác | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | - | **14,166,800,154** | - | - | **14,166,800,154** |
| **Giá trị còn lại của TSCĐHH** | | | | | |
| Tại ngày đầu n | - | - | - | - | - |
| Tại ngày cuối | - | 92,378,969,362 | - | - | 92,378,969,362 |
| **b) BĐS đầu tư chờ tăng giá** | | | | | |
| **Nguyên giá TSCĐ hữu hình** | | | | | |
| **Tổn thất do suy giảm giá trị** | | | | | |
| **Giá trị còn lại của TSCĐHH** | | | | | |
| Tại ngày đầu n | - | - | - | - | - |
| Tại ngày cuối | - | - | - | - | - |

Bất động sản đầu tư phản ánh nhà và quyền sử dụng đất toà nhà Cotec Building (Số 14 Nguyễn Trường Tộ, P.8, Q.4, TP. HCM) đang cho NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Sài Gòn thuê.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp Tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh với giá trị còn lại là 92.378.969.362 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 87.500.000.020 VND) để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển - Chi nhánh 3/2.

## 13 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Chứng khoán kinh doanh

### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 30/09/2016 | | | 01/01/2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| ***Đầu tư vào công ty con*** | **59,941,243,000** | **58,402,714,351** | **(1,538,528,649)** | **59,941,243,000** | **58,402,714,351** | **(1,538,528,649)** |
| Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn | 43,227,633,000 | 43,227,633,000 | - | 43,227,633,000 | 43,227,633,000 | - |
| Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec | 16,713,610,000 | 15,175,081,351 | (1,538,528,649) | 16,713,610,000 | 15,175,081,351 | (1,538,528,649) |
| ***Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh*** | **300,605,109,801** | **300,605,109,801** | - | **366,230,109,801** | **366,230,109,801** | - |
| Công ty CP Hằng Hà | - | - | - | 65,625,000,000 | 65,625,000,000 | - |
| Công ty CP ĐT&PT Nhà đất Cotec Miền Bắc | 2,000,000,000 | 2,000,000,000 | - | 2,000,000,000 | 2,000,000,000 | - |
| Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare | 194,400,000,000 | 194,400,000,000 | - | 194,400,000,000 | 194,400,000,000 | - |
| Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á | 104,205,109,801 | 104,205,109,801 | - | 104,205,109,801 | 104,205,109,801 | - |
| ***Đầu tư vào đơn vị khác*** | **23,224,309,091** | **23,224,309,091** | - | **852,150,000** | **852,150,000** | - |
| Công ty CP Hằng Hà | 22,372,159,091 | 22,372,159,091 | - | - | - | - |
| Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare | | - | - | - | - | - |
| Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á | | - | - | - | - | - |
| Cổ phiếu Cty CP Dược trung ương 25 | 477,150,000 | 477,150,000 | - | 477,150,000 | 477,150,000 | - |
| Cổ phiếu Cty CP ĐT & CN Bửu Long | 375,000,000 | 375,000,000 | - | 375,000,000 | 375,000,000 | - |
| **Cộng** | **383,770,661,892** | **382,232,133,243** | **(1,538,528,649)** | **427,023,502,801** | **425,484,974,152** | **(1,538,528,649)** |

### c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30/09/2016 | | | 01/01/2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| **c1) Ngắn hạn** | - | - | - | - | - | - |
| **c2) Dài hạn** | **2,000,000** | - | **2,000,000** | **2,000,000** | - | **2,000,000** |
| Trái phiếu | 2,000,000 | - | 2,000,000 | 2,000,000 | - | 2,000,000 |
| **Cộng** | **2,000,000** | - | **2,000,000** | **2,000,000** | - | **2,000,000** |

## 13 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư dài hạn như sau:

### a) Đầu tư vào công ty con

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

| Tên Công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu | 30/09/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tỷ lệ phần sở hữu | Giá gốc | Tỷ lệ phần sở hữu | Giá gốc |
| Công ty CP ĐT & SX Cotec Sài Gòn | 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM | Hoạt động sản xuất gỗ & VLXD | 72.60% | 43,227,633,000 | 72.60% | 43,227,633,000 |
| Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec | 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 |
| **Cộng** | | | | **59,941,243,000** | | **59,941,243,000** |

### b) Đầu tư vào công ty liên kết

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

| Tên Công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu | 30/09/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tỷ lệ phần sở hữu | Giá gốc | Tỷ lệ phần sở hữu | Giá gốc |
| 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 | 33.33% | 2,000,000,000 | 33.33% | 2,000,000,000 |
| Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare | 14 Nguyễn Trường Tộ, P. 12, Quận 4, Tp. HCM | Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe | 40.00% | 194,400,000,000 | 40.00% | 194,400,000,000 |
| Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á | 21-H3 Tôn Thất tùng, P.7, Tp. Vũng tàu, T. Bà Rịa - vũng Tàu | Đầu tư bất động sản và xây dựng | 44.64% | 104,205,109,801 | 44.64% | 104,205,109,801 |
| **Cộng** | | | | **300,605,109,801** | | **366,230,109,801** |

## 13 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### c) Đầu tư dài hạn khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư dài hạn khác như sau:

| Tên Công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu | 30/09/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tỷ lệ phần sở hữu | Giá gốc | Tỷ lệ phần sở hữu | Giá gốc |
| Công ty CP Hằng Hà | 238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Q.Tây Hồ, Tp. Hà Nội | Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe | 15.00% | 22,372,159,091 | 44.00% | 65,625,000,000 |
| **Cộng** | | | | **22,372,159,091** | | **65,625,000,000** |

*Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn được xác định như sau:*

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết là giá được xác định theo phương pháp giá trị tài sản thuần căn cứ vào Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết.

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

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

## 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| a) **Ngắn hạn** | - | - |
| b) **Dài hạn** | **8,426,887,435** | **12,083,453,511** |
| Chi phí sữa chửa văn phòng COTEC | 1,631,105,308 | - |
| Công cụ, dụng cụ văn phòng | 188,967,637 | 159,848,488 |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho CT BV Đồng Nai | 1,017,599,380 | 6,096,442,933 |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho CT Blue Saphire Resort | - | - |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho CT BV Đức Giang | 5,379,126,473 | 5,827,162,090 |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho CT BV Bình Định | 85,873,991 | - |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho CT BV Nghệ An | 124,214,646 | - |
| **Cộng** | **8,426,887,435** | **12,083,453,511** |

## 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| a) **Người mua trả tiền trước ngắn hạn** | | |
| Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai | - | - |
| Công ty CP Hằng Hà | 45,178,292,095 | 36,099,703,476 |
| Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định | 93,393,169,256 | 38,791,240,790 |
| Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Nghệ An | 208,436,479 | - |
| Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á | 3,285,267,306 | 3,679,618,433 |
| Công ty TNHH XD ĐT & TM Thống Nhất | 108,000,000 | 108,000,000 |
| Công ty TNHH SX & TM Tân Á Hưng Yên | - | - |
| Lê Thị Kim Dung | 2,620,000,000 | 2,620,000,000 |
| Phí QLHC, lưu trữ hồ sơ, bảo dưỡng,... | 659,530,000 | 680,830,000 |
| **Cộng** | **145,452,695,136** | **81,979,392,699** |
| b) **Người mua trả tiền trước dài hạn** | | |
| c) **Người mua trả tiền trước các bên liên quan** | | |
| Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai | - | - |
| Công ty CP Hằng Hà | 45,178,292,095 | 36,099,703,476 |
| Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định | 93,393,169,256 | 38,791,240,790 |
| Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Nghệ An | 208,436,479 | - |
| Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á | 3,285,267,306 | 3,679,618,433 |
| **Cộng** | **142,065,165,136** | **78,570,562,699** |

## 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 30/09/2016 | | 01/01/2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| **a) Ngắn hạn** | | | | |
| Công ty CP VLXD Thế Giới Nhà | 6,193,422,997 | 6,193,422,997 | 7,293,422,997 | 7,293,422,997 |
| Công ty CP BT Nhơn Hội | 1,200,165,000 | 1,200,165,000 | - | - |
| Công ty CP ĐTXD Tín Hiếu | 494,957,056 | 494,957,056 | - | - |
| Công ty CP ĐTXD Đại Việt | 2,379,144,350 | 2,379,144,350 | 1,933,477,921 | 1,933,477,921 |
| Công ty TK & XD TN | 161,655,649 | 161,655,649 | 6,336,111,250 | 6,336,111,250 |
| Công ty TNHH BT Phan Vũ Quảng Bình | 5,809,679,700 | 5,809,679,700 | - | - |
| Công ty Huy Khánh Nhật | 95,888,760 | 95,888,760 | - | - |
| Công ty TNHH XD TM Triệu Long Giang | 194,105,845 | 194,105,845 | 442,832,785 | 442,832,785 |
| Công ty CP BT Mekong Bình Định | 2,627,225,000 | 2,627,225,000 | - | - |
| Công ty CP Delta Miền Trung | 6,646,093,266 | 6,646,093,266 | 8,684,376,616 | 8,684,376,616 |
| Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh | 950,000,001 | 950,000,001 | 8,720,649,595 | 8,720,649,595 |
| Công ty CP TM KT Việt Nam | 4,580,383,115 | 4,580,383,115 | - | - |
| Công ty TNHH Kỹ Thuật Toàn Tâm | 2,060,774,913 | 2,060,774,913 | 7,749,500,000 | 7,749,500,000 |
| Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long | 2,596,878,499 | 2,596,878,499 | 4,846,878,499 | 4,846,878,499 |
| Công ty CP TM DV Kỹ Nghệ Việt | 1,751,742,641 | 1,751,742,641 | 4,000,000,000 | 4,000,000,000 |
| Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu | 9,499,859,612 | 9,499,859,612 | 10,199,859,612 | 10,199,859,612 |
| Công ty CP Cơ Điện Lạnh Star | 1,245,548,854 | 1,245,548,854 | 3,445,548,854 | 3,445,548,854 |
| Công ty TNHH Halo | 703,878,692 | 703,878,692 | 703,878,692 | 703,878,692 |
| Công ty CP TV & ĐT Cotec (CIC) | 218,700,000 | 218,700,000 | - | - |
| Khách hàng khác | 21,464,765,987 | 21,464,765,987 | 11,795,325,230 | 11,795,325,230 |
| **Cộng** | **70,874,869,937** | **70,874,869,937** | **73,071,672,653** | **73,071,672,653** |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| **c) Nợ quá hạn chưa thanh toán** | | | | |
| Công ty TK & XD TN | - | - | 7,236,111,250 | 7,236,111,250 |
| Công ty TNHH Savills VN - CN TP.HCM | - | - | 506,471,284 | 506,471,284 |
| Công ty TNHH Mê Linh | - | - | 533,106,640 | 533,106,640 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hưng Phát | - | - | 530,858,000 | 530,858,000 |
| Các nhà cung cấp khác | - | - | 3,648,922,276 | 3,648,922,276 |
| **Cộng** | - | - | **12,455,469,450** | **12,455,469,450** |
| **d) Phải trả người bán các bên liên quan** | | | | |
| Công ty CP TV & ĐT Cotec (CIC) | 218,700,000 | 218,700,000 | - | - |
| **Cộng** | **218,700,000** | **218,700,000** | - | - |

## 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp / khấu trừ trong kỳ | Cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| **a) Phải nộp** | | | | |
| Thuế GTGT HH, DV | 8,271,143,229 | 46,049,656,006 | 43,849,507,970 | 10,471,291,265 |
| Thuế TNDN | 13,468,885,395 | 3,990,963,636 | 7,389,528,490 | 10,070,320,541 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1,013,342,623 | 679,912,330 | 354,717,860 | 1,338,537,093 |
| Thuế nhà đất | 16,027,266 | 330,976,800 | 16,027,266 | 330,976,800 |
| Các loại thuế khác | 19,357,846,631 | 1,987,351,399 | 3,000,000 | 21,342,198,030 |
| *Thuế môn bài* | - | 3,000,000 | 3,000,000 | - |
| *Tiền lãi phạt chậm nộp* | *19,357,846,631* | *1,984,351,399* | - | *21,342,198,030* |
| **Cộng** | **42,127,245,144** | **53,038,860,172** | **51,612,781,586** | **43,553,323,730** |
| | - | | | |
| **b) Phải thu** | | | | |
| Thuế GTGT HH, DV | - | | (32,016,080) | 32,016,080 |
| **Cộng** | - | - | **(32,016,080)** | **32,016,080** |

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **75,679,978,686** | **39,272,660,385** |
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả | 20,926,024,517 | 21,417,767,811 |
| Chi phí công trình phải trả | 54,710,954,169 | 17,602,892,574 |
| Chi phí phải trả khác | 43,000,000 | 252,000,000 |
| **b) Dài hạn** | - | - |
| **Cộng** | **75,679,978,686** | **39,272,660,385** |

## 19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | **1,663,636,367** | - |
| Cho thuê toà nhà Cotec Building 14 Nguyễn Trường Tộ, P.4, Q.4, TP.HCM | 1,663,636,367 | |
| **b) Dài hạn** | - | - |
| **Cộng** | **1,663,636,367** | - |

## 20. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Kinh phí công đoàn | 768,737,740 | 554,191,569 |
| Các khoản bảo hiểm phải nộp | 5,419,255,765 | 5,119,886,166 |
| Phải trả cổ tức | 3,613,835,194 | 3,613,835,194 |
| Công ty CP ĐT&SX Cotec Sài Gòn | - | 2,648,557,882 |
| Công ty CP KDXD & VLXD (CotecGroup) | - | - |
| Công ty CP Du lịch & ĐT Xây dựng Châu Á | 279,804,001 | 249,724,001 |
| Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha | - | 630,621,000 |
| Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh | 6,462,000,000 | 6,462,000,000 |
| Ông Đào Đức Cương | 14,025,550,000 | 14,125,550,000 |
| Ông Đào Đức Nghĩa | 61,637,737,313 | 54,777,634,747 |
| Ông Nguyễn Thế Thanh | 60,107,000 | 60,107,000 |
| Ông Đỗ Đăng Nguyễn | - | 2,338,020 |
| Ông Dương Quốc Trọng | - | 3,400,000,000 |
| Nguyễn Quốc Huy | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 |
| Nguyễn Văn Thành | 604,750,000 | 1,104,750,000 |
| Ông Bùi Trung Dũng | 12,000,000,000 | 12,000,000,000 |
| Các khoản phải trả khác | 12,142,171,240 | 9,874,155,207 |
| **Cộng** | **120,013,948,253** | **117,623,350,786** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn | 35,000,000,000 | 37,488,300,000 |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | - | 2,502,691,750 |
| Phải trả khác Dự án khu dân cư Phú Xuân | 15,069,345,288 | 10,163,708,583 |
| Ký quỹ ký cược dài hạn | 306,900,000 | - |
| **Cộng** | **50,376,245,288** | **50,154,700,333** |

## 20. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC (tiếp theo)

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| **d) Phải trả, phải nộp khác các bên liên quan** | | |
| + **Ngắn hạn** | **76,003,198,314** | **72,492,194,630** |
| Công ty CP ĐT&SX Cotec Sài Gòn | - | 2,648,557,882 |
| Công ty CP KDXD & VLXD (CotecGroup) | - | - |
| Công ty CP Du lịch & ĐT Xây dựng Châu Á | 279,804,001 | 249,724,001 |
| Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha | - | 630,621,000 |
| Ông Đào Đức Cương | 14,025,550,000 | 14,125,550,000 |
| Ông Đào Đức Nghĩa | 61,637,737,313 | 54,777,634,747 |
| Ông Nguyễn Thế Thanh | 60,107,000 | 60,107,000 |
| + **Dài hạn** | **35,306,900,000** | **39,990,991,750** |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | - | 2,502,691,750 |
| Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn | 35,000,000,000 | 37,488,300,000 |
| Công ty CP Du lịch & ĐT Xây dựng Châu Á | 306,900,000 | - |
| **Cộng** | **111,310,098,314** | **112,483,186,380** |

## 21. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| **Số dư đầu kỳ** | **3,209,935,776** | **3,209,935,776** |
| Số trích lập trong kỳ | - | - |
| Số sử dụng trong kỳ | (193,755,000) | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **3,016,180,776** | **3,209,935,776** |

## 22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | Cuối kỳ | | Trong kỳ | | Đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| **a) Vay ngắn hạn** | **58,802,026,087** | **58,802,026,087** | **59,819,243,320** | **138,236,270,689** | **137,219,053,456** | **137,219,053,456** |
| Ngân hàng BIDV – CN 3/2 (1) | - | - | 3,379,236,686 | 84,615,227,038 | 81,235,990,352 | 81,235,990,352 |
| Ngân hàng BIDV – CN 3/2 (Vay dài hạn đến hạn trả) | 17,500,000,000 | 17,500,000,000 | 15,000,000,000 | 7,500,000,000 | 10,000,000,000 | 10,000,000,000 |
| Ngân hàng BIDV-Thành Đô (2) | 41,302,026,087 | 41,302,026,087 | 41,440,006,634 | 46,121,043,651 | 45,983,063,104 | 45,983,063,104 |
| **b) Vay dài hạn** | **94,812,296,171** | **94,812,296,171** | **2,209,849,496** | **38,167,458,278** | **130,769,904,953** | **132,979,754,449** |
| Ngân hàng BIDV – CN 3/2 (3) | 58,363,703,460 | 58,363,703,460 | - | 15,000,000,000 | 73,363,703,460 | 73,363,703,460 |
| Công ty CP ĐT&PT Nhà đất Cotec Miền Bắc (4) | 3,820,000,000 | 3,820,000,000 | - | - | 3,820,000,000 | 3,820,000,000 |
| Công ty CP Đầu tư Cotec Health care (5) | 32,628,592,711 | 32,628,592,711 | 2,209,849,496 | 23,167,458,278 | 53,586,201,493 | 55,796,050,989 |
| **Cộng** | **153,614,322,258** | **153,614,322,258** | **62,029,092,816** | **176,403,728,967** | **267,988,958,409** | **270,198,807,905** |

### đ) Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan

| | Cuối kỳ | | Trong kỳ | | Đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty CP ĐT&PT Nhà đất Cotec Miền Bắc | 3,820,000,000 | 3,820,000,000 | - | - | 3,820,000,000 | 3,820,000,000 |
| Công ty CP Đầu tư Cotec Health care | 32,628,592,711 | 32,628,592,711 | 2,209,849,496 | 23,167,458,278 | 53,586,201,493 | 55,796,050,989 |
| **Cộng** | **36,448,592,711** | **36,448,592,711** | **2,209,849,496** | **23,167,458,278** | **57,406,201,493** | **3,820,000,000** |

**Chi tiết các khoản vay của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 08 năm 2016 như sau:**

(1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1640/2012 ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 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 Việt Á của Công ty CP KTXD & VLXD theo hình thức bảo lãnh của bên thứ 3 và giá trị tòa nhà số 14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, TP.HCM, toàn bộ số dư tiền gửi và các khoản phải thu của Công ty.

## 22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(2) 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 47.000.000.000 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.

(3) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 được chuyển sang nợ dài hạn căn cứ lịch trả nợ thỏa thuận theo Văn bản sửa đổi, bổ sung số 3228/2014/HĐ ngày 9 tháng 5 năm 2014 về việc sửa đổi bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác.

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

(5) 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.

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Chỉ tiêu | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tại 01/01/2015** | **211,500,000,000** | **(1,602,720,582)** | **7,170,153,849** | **39,037,380,105** | **256,104,813,372** |
| Tăng vốn trong kỳ | | | | | - |
| Lợi nhuận trong kỳ | | | | 10,578,876,306 | 10,578,876,306 |
| Điều chỉnh khác | | | | | - |
| **Tại 31/12/2015** | **211,500,000,000** | **(1,602,720,582)** | **7,170,153,849** | **49,616,256,411** | **266,683,689,678** |
| **Tại 01/01/2016** | **211,500,000,000** | **(1,602,720,582)** | **7,170,153,849** | **49,616,256,411** | **266,683,689,678** |
| Tăng vốn trong kỳ | | | | | - |
| Lợi nhuận trong kỳ | | | | 10,491,803,675 | 10,491,803,675 |
| Điều chỉnh khác | | | | | - |
| **Tại 30/09/2016** | **211,500,000,000** | **(1,602,720,582)** | **7,170,153,849** | **60,108,060,086** | **277,175,493,353** |

### 23.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

| | Tỷ lệ sở hữu | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|---|
| **Cổ đông góp vốn** | | | |
| Ông Nguyễn thế Thanh | 0.16% | 336,900,000 | 336,900,000 |
| Ông Đào Đức Nghĩa | 0.94% | 1,990,000,000 | 1,990,000,000 |
| Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group) | 57.16% | 120,900,000,000 | 120,900,000,000 |
| Công ty CP KTXD Anpha (Cotec Anpha) | 9.94% | 21,020,700,000 | 21,020,700,000 |
| Các cổ đông khác | 31.80% | 67,252,400,000 | 67,252,400,000 |
| **Cộng** | **100%** | **211,500,000,000** | **211,500,000,000** |

### 23.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CHỦ SỞ HỮU

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| **Cổ tức đã chia** | - | - |
| Cổ tức đã công bố | - | - |
| Cổ tức đã thanh toán | - | - |
| Cổ tức cổ đông chưa nhận | - | - |

### 23.4 CỔ PHIẾU

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu được phép phát hành** | **21,150,000** | **21,150,000** |
| **Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ** | **21,150,000** | **21,150,000** |
| Cổ phiếu thường | 21,150,000 | 21,150,000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | | |
| **Số lượng cổ phiếu quỹ được mua lại** | - | - |
| Cổ phiếu thường | | |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** | **21,150,000** | **21,150,000** |
| Cổ phiếu thường | 21,150,000 | 21,150,000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | | |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

## 24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| **a) Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ** | | |
| Doanh thu xây dựng Blue Saphire Rerort | 120,407,050,352 | 29,298,852,555 |
| Doanh thu xây dựng công trình BVĐN | 41,913,386,770 | 208,165,587,221 |
| Doanh thu xây dựng công trình BVĐG | 95,318,811,400 | 12,495,608,812 |
| Doanh thu xây dựng công trình BVBĐ | 190,876,112,914 | - |
| Doanh thu xây dựng công trình BVNA | - | - |
| Doanh thu xây dựng công trình Q.7 | - | 240,930,000 |
| Doanh thu môi giới DA Bình Phú | 741,316,841 | 12,363,636 |
| Doanh thu thuê mặt bằng | 6,740,110,473 | 3,329,433,339 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | - | 274,890,343 |
| **Cộng** | **455,996,788,750** | **253,817,665,906** |
| **b) Doanh thu các bên liên quan** | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare | - | - |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha | - | - |
| Công ty TNHH Kim Huỳnh | - | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á | 120,407,050,352 | 29,298,852,555 |
| Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai | 41,913,386,770 | 208,165,587,221 |
| Công ty Cổ phần Hằng Hà | 95,318,811,400 | 12,495,608,812 |
| Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định | 190,876,112,914 | - |
| Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Nghệ An | - | - |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng | 2,858,292,290 | 3,329,433,339 |
| **Cộng** | **451,373,653,726** | **253,289,481,927** |
| **c) Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản** | | |
| Tổng doanh thu cho thuê nhận trước năm 2016 toà nhà Cotec 14 Ng Trường Tộ, Q.4, TP.HCM | 5,545,454,550 | - |
| *Doanh thu phân bổ trong kỳ* | *3,881,818,183* | - |
| *Doanh thu còn lại chưa phân bổ* | *1,663,636,367* | - |
| **Cộng** | **5,545,454,550** | - |

## 25. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| **a) Giá vốn bán hàng & cung cấp dịch vụ** | | |
| Giá vốn công trình Blue Saphire Rerort | 111,978,556,830 | 25,497,261,720 |
| Giá vốn công trình BVĐN | 39,398,583,566 | 169,193,744,858 |
| Giá vốn công trình BVĐG | 89,599,682,718 | 9,943,357,990 |
| Giá vốn công trình BVBĐ | 171,788,501,625 | - |
| Giá vốn thuê mặt bằng | 2,494,112,013 | 628,330,722 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | - | - |
| **Cộng** | **415,259,436,752** | **205,262,695,290** |
| **b) Giá vốn các bên liên quan** | | |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á | 111,978,556,830 | 25,497,261,720 |
| Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai | 39,398,583,566 | 169,193,744,858 |
| Công ty Cổ phần Hằng Hà | 89,599,682,718 | 9,943,357,990 |
| Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định | 171,788,501,625 | - |
| Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Nghệ An | - | - |
| Ông Đào Đức Nghĩa | - | - |
| Giá vốn cho thuê mặt bằng | 2,131,793,184 | - |
| **Cộng** | **414,897,117,923** | **204,634,364,568** |

## 26. DOANH THU TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 315,907,789 | 80,458,865 |
| Lãi cho Công ty CP KTXD Anpha vay | - | 1,404,748,343 |
| Lãi chuyển nhượng cổ phiếu Cty Hằng Hà | 87,659,091 | - |
| Khác | - | - |
| **Cộng** | **403,566,880** | **1,485,207,208** |

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay NH Việt Á | - | 6,324,548,344 |
| Chi phí lãi vay NH BIDV-3/2 (CT BVĐN) | 1,432,593,448 | 5,641,308,586 |
| Chi phí lãi vay NH BIDV-3/2 (CT BSR) | 6,781,512,387 | 10,316,505,026 |
| Chi phí lãi vay NH BIDV-TĐ | 3,117,005,357 | 345,692,280 |
| Chi phí lãi vay NH PVCOMBANK | - | 1,318,705,856 |
| Chi phi lãi vay Cotec Group | - | 2,361,797,500 |
| Chi phí lãi vay trái phiếu NH An Bình | - | 1,350,000,000 |
| Chi phí lãi vay trái phiếu NH VPBANK | - | 675,000,000 |
| Chi phí lãi vay trái phiếu Viettel | - | 675,000,000 |
| Chi phí lãi vay Cotec Sài Gòn | 2,883,716,543 | 1,383,387,552 |
| Chi phí lãi vay cá nhân | 100,000,000 | - |
| Chi phi dự phòng giảm giá chứng khoán | - | 465,045,617 |
| Chi phí bảo lãnh | 285,673,082 | - |
| Chi phí khác | 1,912,162 | 10,000 |
| **Cộng** | **14,602,412,979** | **30,857,000,761** |

## 28. CHI PHÍ BÁN HÀNG & QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

### 28.1 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên | - | 809,100,000 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | - | 59,232,041 |
| Chi phí bằng tiền khác | - | 18,267,727 |
| **Cộng** | **-** | **886,599,768** |

### 28.2 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên quản lý | 5,515,534,926 | 5,533,210,330 |
| Chi phi vật liệu quản lý | 1,273,853,174 | 671,860,796 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 304,570,473 | 830,973,545 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 232,750,002 | 1,235,985,493 |
| Thuế, phí, lệ phí | 224,828,494 | 3,000,000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1,344,917,435 | 90,804,213 |
| Chi phí bằng tiền khác | 915,491,841 | 878,147,198 |
| **Cộng** | **9,811,946,345** | **9,243,981,575** |

## 29. THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| Thanh lý giàn giáo | - | 7,366,124,430 |
| Thu nhập khác | 58,109 | 122,300,000 |
| **Cộng** | **58,109** | **7,488,424,430** |

## 30. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| Chi phí thanh lý giàn giáo | - | 7,415,016,838 |
| Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính | 1,814,883,193 | 3,935,851,155 |
| Chi phí khác | 180,181,681 | - |
| **Cộng** | **1,995,064,874** | **11,350,867,993** |

## 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

### 31.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| Lợi nhuận trước thuế | 14,731,552,790 | 5,190,152,157 |
| Chi phí không được trừ | 1,995,064,874 | 2,885,522,396 |
| Chênh lệch chi phí tạm thời | 3,228,200,525 | - |
| Lợi nhuận tính thuế | 19,954,818,189 | 8,075,674,553 |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 22% |
| **Thuế TNDN phải nộp** | **3,990,963,638** | **1,776,648,402** |

### 31.2 *Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại | 248,785,478 | (1,906,311,402) |
| **Cộng** | **248,785,478** | **(1,906,311,402)** |

## 32 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

*Các bên liên quan với Công ty bao gồm:*

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng | Công ty mẹ |
| Công ty CP Tư vấn & Đầu tư Cotec | Công ty con |
| Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn | Công ty con |
| Công ty CP Hằng Hà | Cùng tập đoàn |
| 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 Xây dựng Châu Á | Công ty liên kết |
| Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha | Cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Kim Huỳnh | Cùng tập đoàn |
| Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai | Cùng tập đoàn |
| Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định | Cùng tập đoàn |
| Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An | Cùng tập đoàn |
| Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn | Cùng tập đoàn |
| Ông Đào Đức Nghĩa | Cổ đông, Chủ tịch HĐQT |
| Ông Nguyễn Thế Thanh | Cổ đông, PCT HĐQT, Tổng Giám đốc |
| Ông Đàm Quang trực | TV HĐQT |
| Ông Trương Hoài Bửu Ánh | TV HĐQT, Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đào Đức Cương | TV HĐQT, Phó Tổng Giám đốc |

## 32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

*Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch với các bên liên quan như sau:*

| Nội dung | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| ***Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng*** | **89,018,958,278** | **8,964,215,296** |
| Thu tiền và cấn trừ công nợ | 42,378,458,278 | - |
| Trả tiền cho Cotec group | 3,300,000,000 | 5,880,152,484 |
| Chuyển nhượng cổ phiếu | 43,340,500,000 | - |
| Lãi vay phải trả | - | 2,383,797,500 |
| Cho thuê văn phòng | - | 700,265,312 |
| ***Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec (CIC)*** | **709,874,214** | **600,146,000** |
| Cho thuê văn phòng | 283,174,214 | 388,858,000 |
| Trả tiền thiết kế cho CIC | 104,000,000 | 133,288,000 |
| Thuê thiết kế | 322,700,000 | 78,000,000 |
| ***Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn*** | **66,558,952,147** | **40,638,059,107** |
| Thanh toán tiền mua nội thất, gạch, cửa nhôm | 28,022,316,665 | - |
| Phải trả tiền mua nội thất, gạch, cửa nhôm | 28,267,918,939 | 1,749,371,555 |
| Thanh toán hộ Cotec Sài gòn | - | - |
| Cotec Sài Gòn chi tiền cho Cotec Land mượn | - | 37,505,300,000 |
| Trả tiền gốc vay cho Cotec Sài Gòn | 2,488,300,000 | - |
| Trả tiền lãi vay cho Cotec Sài Gòn | 4,896,700,000 | - |
| Lãi vay phải trả | 2,883,716,543 | 1,383,387,552 |
| ***Công ty CP Hằng Hà*** | **177,053,946,281** | **10,120,637,094** |
| Chi tiền cho mượn | 5,000,000,000 | - |
| Phải thu tiền dự án BVĐG | 104,850,692,538 | - |
| Phải thu tiền cho thuê văn phòng | 107,276,400 | - |
| Công ty Hằng Hà trả tiền thi công dự án BVĐG | 67,095,977,343 | 10,120,637,094 |
| ***Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare*** | **24,570,948,408** | **617,928,045** |
| Trả tiền và cấn trừ công nợ | 23,167,458,278 | - |
| Chuyển nhượng cổ phiếu | - | - |
| Phải thu tiền cho thuê văn phòng | 1,403,490,130 | 617,928,045 |
| ***Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư Châu Á*** | **237,396,752,136** | **276,427,750,934** |
| Thu tiền thi công dự án | 104,620,257,003 | 119,452,587,061 |
| Cotec ASIA thanh toán hộ | 30,080,000 | - |
| Phải thu tiền dự án Blue Saphire Resort | 131,879,737,801 | 32,228,737,812 |
| Phải thu lãi chậm thanh toán | - | 123,829,587,061 |
| Cho thuê văn phòng | 559,777,332 | 916,839,000 |
| Cotec ASIA đặt cọc thuê văn phòng | 306,900,000 | - |
| Cấn trừ công nợ | - | - |
| ***Công ty CP KT XD Anpha*** | **5,714,468,449** | **19,752,574,103** |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | - | 356,225,760 |
| Thu mượn tiền | 350,000,000 | 17,991,600,000 |
| Cho mượn tiền | 5,364,468,449 | 1,404,748,343 |

## 32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

| | | |
|---|---|---|
| ***Công ty TNHH Kim Huỳnh*** | **836,000,000** | **60,000,000** |
| Phí môi giới dự án Blue Sapphire Bình Phú | - | 20,000,000 |
| Cho Cty Kim Huỳnh mượn tiền | 836,000,000 | 40,000,000 |
| ***Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai*** | **109,017,724,750** | **335,979,119,186** |
| Tiền cho thuê văn phòng | - | 321,829,200 |
| Phải thu tiền xây dựng công trình BVĐN | 46,104,725,447 | 208,165,587,221 |
| BVĐN thanh toán hộ | - | - |
| Thu tiền xây dựng công trình BV Đồng Nai | 62,912,999,303 | 127,491,702,765 |
| ***Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định*** | **474,346,416,210** | - |
| Tiền cho thuê văn phòng | 448,839,921 | - |
| Phải thu tiền xây dựng công trình BVBĐ | 209,963,724,206 | - |
| Thu tiền xây dựng công trình BVBĐ | 263,933,852,082 | - |
| ***Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An*** | **891,563,521** | - |
| Tiền cho thuê văn phòng | 341,563,521 | - |
| Phải thu tiền xây dựng công trình BVNA | - | - |
| Thu tiền xây dựng công trình BVNA | 550,000,000 | - |
| ***Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn*** | - | - |
| Chuyển nhượng cổ phiếu | - | - |
| ***Ông Đào Đức Nghĩa*** | **20,900,102,566** | - |
| Trả tiền mượn | 7,020,000,000 | - |
| Thu tiền mượn | 13,880,102,566 | - |
| ***Ông Nguyễn Thế Thanh*** | **3,495,643,596** | - |
| Tạm ứng | 1,676,000,000 | - |
| Thu hoàn tạm ứng | 1,819,643,596 | - |
| ***Ông Đào Đức Cương*** | **1,126,000,000** | - |
| Tạm ứng | 116,000,000 | - |
| Thu hoàn tạm ứng | 110,000,000 | - |
| Trả tiền mượn | 500,000,000 | - |
| Thu tiền mượn | 400,000,000 | - |
| ***Ông Trương Hoài Bửu Ánh*** | **74,000,000** | - |
| Tạm ứng | 74,000,000 | - |
| Thu hoàn tạm ứng | | |
| Trả tiền mượn | | |
| Thu tiền mượn | | |
| ***Ông Đàm Quang Trực*** | - | - |
| Tạm ứng | | |
| Thu hoàn tạm ứng | | |

## 32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

*Số dư cuối kỳ với các bên liên quan như sau:*

| Nội dung | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| ***Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng*** | | |
| Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần Cotec Healthcare | 43,340,500,000 | - |
| Phải thu khác | 24,670,233,724 | 66,251,383,752 |
| Trả trước tiền mua vật liệu xây dựng CT BV Đồng Nai | 22,714,159,248 | 22,714,159,248 |
| Phải trả ngắn hạn khác | - | - |
| Phải thu tiền vay, nợ và chi phí lãi vay | - | - |
| ***Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec (CIC)*** | | |
| Phải thu tiền cho thuê văn phòng | 1,257,176,214 | 974,002,000 |
| Phải trả tiền thuê thiết kế | 218,700,000 | - |
| Phải thu tiền thanh toán hộ lương | 372,513,000 | 237,676,000 |
| ***Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn*** | | |
| Phải thu tiền cho thuê văn phòng | 2,919,785,175 | 2,919,785,175 |
| Trả trước tiền mua hàng/ thuê thi công nội thất | 9,295,834,697 | 9,772,436,971 |
| Phải thu tiền cho mượn | 1,395,983,375 | 872,355,800 |
| Phải trả về cho vay dài hạn | 35,000,000,000 | 37,488,300,000 |
| Phải trả ngắn hạn khác | - | 2,648,557,882 |
| Phải trả dài hạn khác | - | - |
| ***Công ty CP Hằng Hà*** | | |
| Phải thu tiền cho mượn | 7,884,741,360 | 2,884,741,360 |
| Phải thu tiền thi công xây dựng | 46,940,580,214 | |
| Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng | 45,178,292,095 | 36,099,703,476 |
| ***Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare*** | | |
| Phải thu tiền cho mượn | 768,129,000 | - |
| Phải thu do cho thuê văn phòng | 2,845,210,626 | 1,441,720,496 |
| Vay dài hạn | 32,628,592,711 | 53,586,201,493 |
| ***Công ty CP Đầu tư & Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc*** | | |
| Vay dài hạn | 3,820,000,000 | 3,820,000,000 |
| ***Công ty CP Du lịch & Đầu tư Xây dựng Châu Á*** | | |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | 306,900,000 | - |
| Phải thu lãi cho vay | - | - |
| Phải thu tiền thi công xây dựng | 27,424,907,003 | |
| Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng | 3,285,267,306 | 3,679,618,433 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 279,804,001 | 249,724,001 |
| ***Công ty CP KT XD Anpha*** | | |
| Trả trước tiền thi công xây dựng cho các dự án | 31,236,188,091 | 31,236,188,091 |
| Phải thu cho mượn | 27,867,491,680 | 25,633,023,231 |
| ***Công ty TNHH Kim Huỳnh*** | | |
| Phải thu ngắn hạn khác | 954,684,181 | 118,684,181 |
| ***Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai*** | | |
| Phải thu do cho thuê văn phòng và thi công xây dựng | 803,713,532 | 17,611,987,388 |
| Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng | - | - |

## 32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

| | | |
|---|---|---|
| ***Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định*** | | |
| Phải thu tiền thi công xây dựng | 1,080,640,512 | - |
| Trả trước tiền thi công xây dựng Bệnh viện Bình Định | 93,393,169,256 | 38,791,240,790 |
| ***Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An*** | | |
| Trả trước tiền cho thuê văn phòng và thi công xây dựng | 208,436,479 | - |
| ***Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn*** | | |
| Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cotec ASIA | - | |
| ***Ông Đào Đức Nghĩa*** | | |
| Phải thu tiền thi công xây dựng | 1,444,880,000 | 1,444,880,000 |
| Tạm ứng | 150,000,000 | 150,000,000 |
| Phải trả tiền mượn | 61,637,737,313 | 54,777,634,747 |
| ***Ông Nguyễn Thế Thanh*** | | |
| Tạm ứng | 1,011,131,120 | 1,154,774,716 |
| Phải trả tiền mượn | 60,107,000 | 60,107,000 |
| ***Ông Đào Đức Cương*** | | |
| Tạm ứng | 2,523,391,856 | 2,517,391,856 |
| Phải trả tiền mượn | 14,025,550,000 | 14,125,550,000 |
| ***Ông Trương Hoài Bửu Ánh*** | | |
| Tạm ứng | 153,000,000 | 133,000,000 |
| **Ông Đàm Quang trực** | | |
| Tạm ứng | 46,971,628 | 46,971,628 |

## 33. BÁO CÁO 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.

## 34. QUẢN LÝ RỦI RO 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 21 trừ đi các khoản tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (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).

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

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

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|---|---|
| Các khoản vay | 153,614,322,258 | 267,988,958,409 |
| Trừ: tiền | (15,800,289,502) | (86,786,253,737) |
| Nợ thuần | 137,814,032,756 | 181,202,704,672 |
| Vốn chủ sở hữu | 277,175,493,353 | 266,683,689,678 |
| **Tỷ lệ nợ thuần trên VCSH** | **50%** | **68%** |

## 34. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 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 3.21.

### Các loại công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ | |
|---|---|---|
| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
| **Tài sản tài chính** | | |
| Tiền | 15,800,289,502 | 86,786,253,737 |
| Phải thu khách hàng | 131,342,566,447 | 32,108,133,336 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 68,892,613,047 | 109,747,660,020 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 23,224,309,091 | 852,150,000 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 2,000,000 | 2,000,000 |
| **Cộng** | **239,261,778,087** | **229,496,197,093** |
| | | |
| **Nợ phải trả tài chính** | | |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 70,874,869,937 | 73,071,672,653 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 75,679,978,686 | 39,272,660,385 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 110,212,119,554 | 108,335,437,857 |
| Các khoản vay | 153,614,322,258 | 267,988,958,409 |
| **Cộng** | **410,381,290,435** | **488,668,729,304** |

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.

## 34. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

*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 của thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, phải thu về chuyển nhượng giá trị đầu tư, phải thu các khoản cho vay, cho mượn, và các khoản phải thu tiền lãi có liên quan đến tiền cho vay, cho mượn).

*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.

*Phải thu về chuyển nhượng giá trị đầu tư, phải thu các khoản cho vay, cho mượn, và các khoản phải thu tiền lãi có liên quan đến tiền cho vay, cho mượn*

Phải thu về chuyển nhượng giá trị đầu tư, phải thu các khoản cho vay, cho mượn, và các khoản phải thu tiền lãi có liên quan đến tiền cho vay, cho mượn chủ yếu là giá trị chuyển nhượng đầu tư, các khoản hỗ trợ vốn cho các đơn vị trong cùng Cotec Group và các công ty liên quan đến thực hiện đầu tư xây dựng các dự án, công trình trong Cotec Group. Theo đánh giá của Công ty, rủi ro tín dụng của các khoản phải thu này là không đáng kể.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của các nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

## 34. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

**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.

## 34. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

*Số dư tại ngày 30/09/2016*

| Nợ phải trả tài chính | Dưới 1 năm | Từ 1 - 5 năm | Trên 5 năm | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| Phải trả người bán | 70,874,869,937 | - | - | 70,874,869,937 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 75,679,978,686 | - | - | 75,679,978,686 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 59,835,874,266 | 50,376,245,288 | - | 110,212,119,554 |
| Các khoản vay | 58,802,026,087 | 94,812,296,171 | - | 153,614,322,258 |
| **Cộng** | **265,192,748,976** | **145,188,541,459** | - | **410,381,290,435** |

| Tài sản tài chính | Dưới 1 năm | Từ 1 - 5 năm | Trên 5 năm | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| Tiền | 15,800,289,502 | - | - | 15,800,289,502 |
| Phải thu khách hàng | 131,342,566,447 | - | - | 131,342,566,447 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 67,851,025,047 | 1,041,588,000 | - | 68,892,613,047 |
| Phải thu về cho vay | - | - | - | - |
| Đầu tư vào đơn vị khác | - | 22,372,159,091 | 852,150,000 | 23,224,309,091 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 2,000,000 | 2,000,000 |
| **Cộng** | **214,993,880,996** | **23,413,747,091** | **854,150,000** | **239,261,778,087** |
| **CL thanh khoản thuần** | **(50,198,867,980)** | **(121,774,794,368)** | **854,150,000** | **(171,119,512,348)** |

*Số dư tại ngày 01/01/2016*

| Nợ phải trả tài chính | Dưới 1 năm | Từ 1 - 5 năm | Trên 5 năm | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| Phải trả người bán | 73,071,672,653 | - | - | 73,071,672,653 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 39,272,660,385 | - | - | 39,272,660,385 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 58,180,737,524 | 50,154,700,333 | - | 108,335,437,857 |
| Các khoản vay | 137,219,053,456 | 130,769,904,953 | - | 267,988,958,409 |
| **Cộng** | **307,744,124,018** | **180,924,605,286** | - | **488,668,729,304** |

| Tài sản tài chính | Dưới 1 năm | Từ 1 - 5 năm | Trên 5 năm | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| Tiền | 86,786,253,737 | - | - | 86,786,253,737 |
| Phải thu khách hàng | 32,108,133,336 | - | - | 32,108,133,336 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 109,492,660,020 | 255,000,000 | - | 109,747,660,020 |
| Phải thu về cho vay | - | - | - | - |
| Đầu tư vào đơn vị khác | - | - | 852,150,000 | 852,150,000 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 2,000,000 | 2,000,000 |
| **Cộng** | **228,387,047,093** | **255,000,000** | **854,150,000** | **229,496,197,093** |
| **CL thanh khoản thuần** | **(79,357,076,925)** | **(180,669,605,286)** | **854,150,000** | **(259,172,532,211)** |

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.

## 35. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

| | Mã số | 01/01/2016 số liệu cũ | Chênh lệch | 01/01/2016 trình bày lại |
|---|---|---|---|---|
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 127,219,053,456 | 10,000,000,000 | 137,219,053,456 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 140,769,904,953 | (10,000,000,000) | 130,769,904,953 |

## 36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 09 năm 2016 cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

| Nguyễn Minh Đức | Lê Bá Tiến | Nguyễn Thế Thanh |
|---|---|---|
| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2016