



CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

NHÀ ĐẤT COTEC

Báo cáo tài chính

Quý 4 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2015

TÀI SẢN	Mã số	SỐ CUỐI KỲ (31/12/2015)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2015)
1	2	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	411,209,025,897	494,263,665,528
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110	86,779,498,804	17,310,581,813
1. Tiền	111	86,779,498,804	17,310,581,813
2. Các khoản tương đương tiền	112	-	-
II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh(*)	122	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	-
III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	130	283,992,883,534	402,989,351,493
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	32,108,133,336	77,501,350,970
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	129,656,692,718	150,215,994,103
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	122,244,433,280	175,288,382,220
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(16,375,800)	(16,375,800)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
IV. HÀNG TỒN KHO	140	40,436,643,559	71,700,675,690
1. Hàng tồn kho	141	40,436,643,559	71,700,675,690
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	-	-
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150	-	2,263,056,532
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	-	37,431,340
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	-	2,225,625,192
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	530,597,945,256	789,575,743,560
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210	-	500,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	500,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	-	-

TÀI SẢN	Mã số	SỐ CUỐI KỲ (31/12/2015)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2015)
1	2	4	5
II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220	93,171,333,493	96,128,186,056
1. Tài sản cố định hữu hình	221	93,171,333,493	96,128,186,056
- Nguyên giá	222	109,118,189,336	109,118,189,336
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(15,946,855,843)	(12,990,003,280)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
- Nguyên giá	225	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	-	-
- Nguyên giá	228	332,000,000	332,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(332,000,000)	(332,000,000)
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	230	-	-
- Nguyên giá	231	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	-	-
IV. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN	240	-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	-
V. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250	425,087,878,369	666,096,861,423
1. Đầu tư vào công ty con	251	59,941,243,000	125,566,243,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	366,230,109,801	541,149,027,238
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	852,150,000	852,150,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(1,937,624,432)	(1,472,558,815)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	2,000,000	2,000,000
V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260	12,338,733,394	26,850,696,081
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12,083,733,394	26,850,696,081
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	255,000,000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	941,806,971,153	1,283,839,409,088

NGUỒN VỐN	Mã số	SỐ CUỐI KỲ (31/12/2015)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2015)
1	2	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	677,345,504,187	1,027,734,595,716
I. NỢ NGẮN HẠN	310	476,184,607,484	766,064,380,071
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	73,071,672,653	40,701,973,017
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	81,960,492,699	127,936,983,592
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	40,784,511,641	45,683,391,369
4. Phải trả người lao động	314	3,304,430,518	2,400,753,050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	39,252,452,032	67,095,116,821
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	317	-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	107,382,059,369	70,884,573,385
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	127,219,052,796	408,151,653,061
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	3,209,935,776	3,209,935,776
13. Quỹ bình ôn giá	323	-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324	-	-
II. NỢ DÀI HẠN	330	201,160,896,703	261,670,215,645
1. Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện	336	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	60,390,991,750	63,130,200,784
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	140,769,904,953	196,633,703,459
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	1,906,311,402
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	264,461,466,966	256,104,813,372
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	264,461,466,966	256,104,813,372
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	211,500,000,000	211,500,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	(1,602,720,582)	(1,602,720,582)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	7,170,153,849	7,170,153,849
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	47,394,033,699	39,037,380,105
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	39,037,380,105	34,186,773,556
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	8,356,653,594	4,850,606,549
12. Nguồn vốn đầu XDCB	422	-	-
II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	430	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	941,806,971,153	1,283,839,409,088

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Chi Hương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Bá Tiến

Báo cáo tài chính quý 4 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thế Chanh



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ 4 NĂM 2015
PHẦN I - LÃI, LỖ

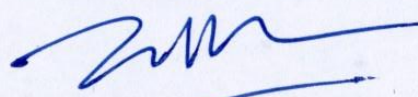
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 4		LŨY KẾ NĂM	
			NĂM 2015	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		149,946,949,142	25,038,262,851	403,764,615,048	245,127,582,158
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VII.1	149,946,949,142	25,038,262,851	403,764,615,048	245,127,582,158
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	144,016,635,457	70,767,065,263	349,279,330,747	253,771,541,819
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5,930,313,685	(45,728,802,412)	54,485,284,301	(8,643,959,661)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.3	8,400,938,308	111,029,310,899	9,886,145,516	150,048,965,312
7. Chi phí tài chính	22	VII.4	6,407,842,841	54,954,182,321	37,264,843,602	105,111,058,101
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		6,373,389,443	16,197,433,225	36,765,344,587	61,282,149,064
8. Chi phí bán hàng	24		307,294,001	213,407,568	1,193,893,769	(618,459,660)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VII.5	3,247,339,658	5,851,213,907	12,491,321,233	17,856,458,109
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4,368,775,493	4,281,704,691	13,421,371,213	19,055,949,101
11. Thu nhập khác	31	VII.6	95,908,906	382,995	7,584,333,336	893,723
12. Chi phí khác	32	VII.7	571,298,966	2,358,233,665	11,922,166,959	6,804,237,344
13. Lợi nhuận khác	40		(475,390,060)	(2,357,850,670)	(4,337,833,623)	(6,803,343,621)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3,893,385,433	1,923,854,021	9,083,537,590	12,252,605,480
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VII.8	856,546,995	895,892,332	2,633,195,398	3,953,199,018
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(10,991,186)	(1,906,311,402)	132,958,700
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3,036,838,438	1,038,952,874	8,356,653,594	8,166,447,762
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Hương



Lê Bá Tiến

Báo cáo tài chính quý 4 năm 2015



Nguyễn Thế Chanh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 4 NĂM 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2015	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9,083,537,590	12,252,605,480
2. Điều chỉnh cho các khoản		-	
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2,956,852,563	2,896,789,897
- Các khoản dự phòng	03	465,065,617	1,438,125,417
- Lãi lỗ chênh lệch tỉ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	8,377,179,334	(111,730,835,312)
- Chi phí lãi vay	06	36,765,344,587	61,282,149,064
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	57,647,979,691	(33,861,165,454)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	77,949,600,376	(161,055,744,616)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	32,018,908,252	7,311,489,859
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	80,518,756,486	132,100,900,418
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	14,370,913,788	19,194,290,804
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(62,362,487,876)	(19,873,592,663)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(26,476,943,607)	(1,000,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2,955,563,581)	(2,184,562,904)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	170,711,163,529	(59,368,384,556)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	-	(489,000,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	146,190,000,000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(341,843,400,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	92,011,000,000	178,640,190,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	114,358,862,406	4,855,976,151
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	206,369,862,406	(12,646,233,849)

CHỈ TIÊU	Mã số	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2015	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2014
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		11,180,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	120,605,349,075	297,088,246,165
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(428,217,458,019)	(221,736,406,094)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(307,612,108,944)	86,531,840,071
<i>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</i>	50	69,468,916,991	14,517,221,666
<i>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</i>	60	17,310,581,813	2,793,360,147
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<i>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</i>	70	86,779,498,804	17,310,581,813

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Erần Chi Hương

Lê Bá Tiến



Nguyễn Thế Chanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 Năm 2015

MẪU B 09a-DN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2015 của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec (gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

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

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các công ty con

Công ty CPĐT & SX Cotec Sài Gòn

Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Công ty CPĐT và PT Nhà đất Cotec Miền Bắc

Công ty Cotec Healthcare

Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á

Công ty CP Hằng Hà

- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 90 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 112 người).

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 11.2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại để phù hợp với chế độ kế toán mới áp dụng của Báo cáo tài chính năm 2015 như Thuyết minh số VIII.4.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính riêng năm 2015 thuộc kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, đây là kỳ kế toán thứ 11 c

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

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

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

2. Ước tính kế toán

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

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

7. Chi phí trả trước

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

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được 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.

8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

10. Đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

11. Chi phí phải trả

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

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

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

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

Phân phối lợi nhuận thuần

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần sau thuế THU nhập doanh nghiệp của Công ty theo Đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên.
 - Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
 - Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội

13. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay.

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

14. Hợp đồng xây dựng

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

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

15. Chi phí đi vay

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

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

17. Thuế

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

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Đơn vị tính: VND	
	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
Tiền mặt	253,998,824	121,958,837
Tiền mặt VND	253,998,824	121,958,837
Tiền gửi ngân hàng	86,525,499,980	17,188,622,976
Cộng	86,779,498,804	17,310,581,813

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

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	2,919,785,175	2,919,785,175
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	-	63,807,787,776
CTY CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha (*)	802,439,621	184,777,080
Cty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC) (*)	974,002,000	438,858,000
Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai (*)	17,611,987,388	1,867,356,319
Công ty Cotec Health Care (*)	-	-
Công ty Kỹ Thuật Phú Lộc	1,012,579,659	-
Công ty CP Thông Tin Tập Trung Mặt Trời Vàng	12,525,000	-
Nguyễn Trọng Thành	265,023,000	-
Vũ Việt Hùng	224,268,000	-
Đào Đức Nghĩa (*)	1,444,880,000	1,444,880,000
Dự án Phú Xuân	1,157,578,519	1,163,451,019
Dự án Gia phú	5,680,328,101	5,674,455,601
Công ty CP Xây Dựng Econ	2,736,873	-
Cộng	32,108,133,336	77,501,350,970

(* Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
	23,753,094,184	70,663,444,350

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (*)	22,714,159,248	-
Cty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	6,523,674,971	5,420,903,644
Cty CP KTXD Anpha (*)	31,236,188,091	30,816,003,872
CÔNG TY CP ĐT XD TM Đại Việt	-	4,987,501,220
Công ty TNHH SX Hoàn Thiện II	389,408,054	389,408,054
Công ty CP Cơ Điện lạnh Star	-	2,725,849,146
Cty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	8,720,649,595	24,548,580,695
Cty TNHH Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Văn	7,375,225,760	10,761,268,000
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	-	103,329,500
CTY TNHH TM DV Phú Thanh Long	-	7,618,560,560
Công ty CP Xây Dựng Econ	15,414,338,731	-
Công ty CP Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Per8	824,002,544	-
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (*)	-	56,837,000
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam	10,730,049,470	-
Công ty CP TM Kỹ Thuật Việt Nam	7,108,947,400	-
Swiss-Bellhotel International Limited	1,225,600,000	-
Công ty CP ĐT PT TM Phương Nam	1,000,000,000	-
Công ty TNHH Bê Tông Phan vũ Quảng Bình	5,913,582,400	-
Công ty TNHH XD Điều Khắc Trang Tri Lạc Hồng	3,885,780,706	-
Các nhà cung cấp khác	6,595,085,748	62,787,752,412
Cộng	129,656,692,718	150,215,994,103

(* Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
	60,474,022,310	53,127,751,280

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số dư 31/12/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cty CP Hàng Hà (*)	2,884,741,360	-	2,864,741,360	-
Công ty Cotec Health Care (*)		-	1,602,044,451	-
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	872,355,800	-	249,697,800	-
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	2,212,021,792	-	126,041,608,853	-
Công ty CP KTXD Anpha (*)	25,633,023,231	-	23,853,538,188	-
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC) (*)	237,676,000	-	104,388,000	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh (*)	50,195,496	-	10,195,496	-
Dự án KDC Phú Xuân	7,932,822,189	-	7,932,822,189	-
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (*)	66,190,476,252	-		-
Cty CP DV Tổng Hợp Bình Minh-CN Đồng Nai.	120,000,000	-	120,000,000	-
TKTG - Cotecland tại PVC	-	-	5,908,855	-
Công ty TNHH Thanh Loan	2,656,310,044	-		-
Tạm ứng nhân viên	12,636,228,859	-	9,073,665,716	-
Trong đó:				
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	150,000,000		255,920,000	
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	1,654,774,716		509,743,079	
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*)	-		3,651,980	
Ông Phan Văn Ngoan (*)	42,872,000		42,872,000	
Ông Đào Đức Cường (*)	2,517,391,856		2,546,234,238	
Ông Phan Văn Tin (*)	681,964,931		1,215,438,704	
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (*)	82,004,375		-	
Các khoản tạm ứng khác	7,507,220,981		4,499,805,715	
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	-	168,465,765	-
Các khoản phải thu khác	650,116,492	-	3,261,305,547	-
Cộng	122,244,433,280	-	175,288,382,220	-
(*) Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	36,818,826,061		159,300,074,149	

5. Nợ xấu

	Số dư 31/12/2015			Số dư 01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty TNHH TM & DV MVN	23,394,000	7,018,200	(16,375,800)	23,394,000	7,018,200	(16,375,800)
Cộng	23,394,000	7,018,200	(16,375,800)	23,394,000	7,018,200	(16,375,800)

6. Hàng tồn kho

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
Chi phí sản xuất dở dang	40,436,643,559	71,700,675,690
Cộng	40,436,643,559	71,700,675,690
Chi tiết chi phí thi công xây dựng các công trình sau:		
Công trình bệnh viện Đồng Nai	19,238,349,262	59,138,583,591
Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	3,523,465,681	877,888,074
Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải	772,727,273	772,727,273
Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	9,733,787,078	9,192,625,187
Công trình Bệnh viện Bình Định	2,032,227,158	-
Các công trình khác	5,136,087,107	1,718,851,565
Cộng	40,436,643,559	71,700,675,690

7. Chi phí trả trước

	<u>Số dư 31/12/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	-	37,431,340
Chi phí hội nghị, quảng cáo	-	24,156,340
Công cụ, dụng cụ	-	13,275,000
b) Chi phí trả trước dài hạn	12,083,733,394	26,850,696,081
Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort	-	35,075,702
Đồ dùng văn phòng	89,675,795	97,548,214
Công cụ, dụng cụ dùng cho D/A BV Đồng Nai	5,039,839,949	26,718,072,165
Công cụ, dụng cụ dùng cho D/A Blue Sapphire Resort	-	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho D/A BV Đức Giang	6,954,217,650	-
Cộng	<u>12,083,733,394</u>	<u>26,888,127,421</u>

8. Phải thu về cho vay dài hạn

	<u>Số dư 31/12/2015</u>		<u>Số dư 01/01/2015</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho Công ty CP Đầu tư và SX Cotec Sài Gòn Vay	-	-	500,000,000	-
	-	-	500,000,000	-
Phải thu về cho vay dài hạn là bên liên quan	-	-	500,000,000	-

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

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

*Báo cáo tài chính**Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2015***9. Tài sản cố định hữu hình**

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng TSCĐ hữu hình
I. Nguyên giá					
1. Số dư 01/01/2015	100,000,000,000	1,080,189,977	729,878,450	7,308,120,909	109,118,189,336
2. Tăng trong năm					-
3. Giảm trong năm					-
4. Số dư 31/12/2015	100,000,000,000	1,080,189,977	729,878,450	7,308,120,909	109,118,189,336
II. Giá trị khấu hao					
1. Số dư 01/01/2015	10,326,086,936	941,356,647	729,878,450	992,681,247	12,990,003,280
2. Tăng trong năm	-	-	-	-	-
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	2,173,913,041	17,000,001	201,467,952	564,471,569	2,956,852,563
3. Giảm trong năm					-
4. Số dư 31/12/2015	12,499,999,977	958,356,648	931,346,402	1,557,152,816	15,946,855,843
III. Giá trị còn lại					
1. Số dư 01/01/2015	89,673,913,064	138,833,330	-	6,315,439,662	96,128,186,056
2. Số dư 31/12/2015	87,500,000,023	121,833,329	(201,467,952)	5,750,968,093	93,171,333,493
Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
1. Số dư 01/01/2015	-	910,189,977	729,878,450	-	1,640,068,427
2. Số dư 31/12/2015	-	910,189,977	729,878,450	-	1,640,068,427

Như trình bày tại Thuyết minh số V.17, Công ty đã thế chấp Tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại là 87.500.000.020VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014; 89.673.913.063 VND) để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn.

10. Tài sản cố định vô hình

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

	Nhân hiệu hàng hóa	Nhân hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình
I. Nguyên giá			
1. Số dư 01/01/2015	32,000,000	300,000,000	332,000,000
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư 31/12/2015	32,000,000	300,000,000	332,000,000
II. Hao mòn lũy kế			
1. Số dư 01/01/2015	32,000,000	300,000,000	332,000,000
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư 31/12/2015	32,000,000	300,000,000	332,000,000
III. Giá trị còn lại			
1. Số dư 01/01/2015	-	-	-
2. Số dư 31/12/2015	-	-	-
Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			
1. Số dư 01/01/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000
2. Số dư 31/12/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000

11. Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số dư 31/12/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a). Đầu tư vào Công ty con	59,941,243,000	125,566,243,000
Công ty CP Hằng Hà (ii)	-	65,625,000,000
Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn	43,227,633,000	43,227,633,000
Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	16,713,610,000	16,713,610,000
b). Đầu tư vào Công ty liên kết	366,230,109,801	541,149,027,238
Đầu tư Công ty CP Hằng Hà (ii)	65,625,000,000	-
Công ty CP ĐTV& PT Nhà đất Cotec Miền Bắc	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty Cotec Healthcare (iii)	194,400,000,000	315,900,000,000
Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á (iv)	104,205,109,801	223,249,027,238
c). Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852,150,000	852,150,000
Đầu tư mua cổ phiếu	852,150,000	852,150,000
d). Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
	2,000,000	2,000,000
e). Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư	(1,937,624,432)	(1,472,558,815)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty		
Cổ phần Tư vấn & Đầu tư Cotec (CIC) (i)	(1,937,624,432)	(1,438,125,417)
Dự phòng giảm giá đầu tư mua cổ phiếu	-	(34,433,398)
Đầu tư tài chính dài hạn thuần	<u>425,087,878,369</u>	<u>666,096,861,423</u>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Số dư 31/12/2015		Số dư 01/01/2015	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty CP Hằng Hà (ii)	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Q.Tây Hồ, Tp. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	-	-	77% (trực tiếp 44%, gián tiếp 33%)	65,625,000,000
Công ty CP ĐTV & SX Cotec Sài Gòn	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	Hoạt động sản xuất gỗ	72.60%	43,227,633,000	72.60%	43,227,633,000
Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec (i)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	Hoạt động về thiết kế công trình xây dựng	97.63%	16,713,610,000	97.63%	16,713,610,000
Cộng				<u>59,941,243,000</u>		<u>125,566,243,000</u>

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

Tên Công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Số dư 31/12/2015		Số dư 01/01/2015	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty CP Hãng Hà	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Q. Tây Hồ, Tp. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	44.00%	65,625,000,000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô Thị Trung Hoà, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân Tp. Hà Nội	Đầu tư bất động sản và xây dựng	32.92%	2,000,000,000	32.92%	2,000,000,000
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.HCM	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	40.00%	194,400,000,000	40.00%	315,900,000,000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	21-H3 Tôn Thất Tùng, p7, Tp. Vũng Tàu, T. Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư bất động sản và xây dựng	44.64%	104,205,109,801	44.64%	223,249,027,238
Cộng				366,230,109,801		541,149,027,238

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

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

Ngày 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCNCP-CHH với giá trị là 121.500.000.000 VND. Giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare là 194.400.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ của công ty này.

(iv) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á trong năm 2014 với tỷ lệ 95,64% vốn điều lệ của công ty này và có quyết định chuyển nhượng lại một phần lớn vốn vào đầu năm 2015 nên đã ghi nhận khoản đầu tư vào 95,64% trên chỉ tiêu "đầu tư vào công ty liên kết". Ngày 31 tháng 10 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec Group), đã chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á với giá trị là 119.952.000.000 VND.

12. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số dư 31/12/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	-	-	425,604,091	425,604,091
Công ty CP VLXD Thẻ Giới Nhà	7,293,422,997	7,293,422,997	7,225,172,998	7,225,172,998
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7,236,111,250	7,236,111,250	7,236,111,250	7,236,111,250
Công ty CP Cơ Điện Điện Lực Đồng Nai	1,380,000,000	1,380,000,000	-	-
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đạt Tiến Phát	-	-	4,487,213,543	4,487,213,543
Công ty TNHH TM Tin học Trường Nguyễn	-	-	461,438,575	461,438,575
Công ty CP Delta Miền Trung	8,684,376,616	8,684,376,616	7,542,800,089	7,542,800,089
Công ty CP Xây Dựng Econ	-	-	530,019,804	530,019,804
Công ty TNHH Đại Tin Học	-	-	469,299,909	469,299,909
Công ty TNHH Ha Lô	-	-	468,882,691	468,882,691
Công ty TNHH Kỹ Thuật Toàn Tâm	7,749,500,000	7,749,500,000	-	-
Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long	4,846,878,499	4,846,878,499	-	-
Công ty CP Kỹ Thuật TM DV Kỹ Nghệ Việt	4,000,000,000	4,000,000,000	-	-
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	10,199,859,612	10,199,859,612	5,000,939,684	5,000,939,684
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Star	3,445,548,854	3,445,548,854	-	-
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	1,933,477,921	1,933,477,921	-	-
Khách hàng khác	16,302,496,904	16,302,496,904	6,854,490,383	6,854,490,383
Cộng	73,071,672,653	73,071,672,653	40,701,973,017	40,701,973,017

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	-	71,577,685,992
Công ty CP Hằng Hà (*)	38,791,240,790	53,079,767,600
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định (*)	36,099,703,476	-
Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á (*)	3,679,618,433	-
Lê Thị Kim Dung	2,620,000,000	2,620,000,000
Công ty TNHH Kỹ Thuật Phú Lộc	-	-
Công ty TNHH XD ĐT & TM Thống Nhất	108,000,000	-
Phí QLHC, lưu trữ hồ sơ, bảo vệ, bảo dưỡng, giám sát	-	-
Dự án Phú Xuân I	661,930,000	659,530,000
Cộng	81,960,492,699	127,936,983,592

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số dư 01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	Số dư 31/12/2015
1 Thuế GTGT dịch vụ cung cấp trong nước	8,531,517,861	11,049,665,368	11,500,000,000	8,081,183,229
2 Thuế thu nhập doanh nghiệp	20,874,253,111	5,633,195,398	14,191,336,617	12,316,111,892
3 Thuế thu nhập cá nhân	1,410,896,621	385,052,992	782,606,990	1,013,342,623
4 Thuế nhà đất	16,027,266	-	-	16,027,266
5 Các loại thuế khác	14,850,696,510	4,510,150,121	3,000,000	19,357,846,631
<i>Thuế môn bài</i>	-	3,000,000	3,000,000	-
<i>Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp</i>	14,850,696,510	4,507,150,121	-	19,357,846,631
Cộng	45,683,391,369	26,088,214,000	26,479,943,607	40,784,511,641

• Thuế giá trị gia tăng

Công ty áp dụng Luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ

Thuế suất áp dụng : 10%

• Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số VI.8

• Các loại thuế khác

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
Chi phí phải trả ngân hàng Việt Á	-	11,552,532,750
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	12,497,011,542	12,497,011,542
Chi phí lãi trái phiếu NH Việt Nam Thịnh Vượng	-	8,643,750,000
Chi phí lãi trái phiếu Vinaconex - Viettel	-	10,463,333,000
Chi phí lãi trái phiếu NH An Bình	-	14,650,000,000
Chi phí phải trả thuê văn phòng (Phạm Linh Dung)	112,000,000	112,000,000
Chi phí Dự án Blue Sapphire Resort	1,112,495,398	2,402,185,548
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam	21,219,180,918	6,759,303,981
Chi phí công trình phải trả		
Công ty TNHH Xích Đạo Đôi	15,000,000	-
Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn Đất Việt	62,500,000	-
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	4,234,264,174	-
Chi phí phải trả khác	-	15,000,000
Cộng	39,252,452,032	67,095,116,821

16. Phải trả khác

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
a). Phải trả ngắn hạn khác	107,382,059,369	70,884,573,385
Kinh phí công đoàn	554,191,569	445,304,569
Các khoản bảo hiểm phải nộp	5,119,886,166	3,241,071,686
Công ty CP ĐT&SX Cotec Sài Gòn (*)	2,648,557,882	740,000,000
Công ty CP KDXD&VLXD Cotec (*)	-	5,334,844,143
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	6,462,000,000	9,462,000,000
Ông Đào Đức Cương (*)	14,125,550,000	13,475,550,000
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	53,877,634,747	6,395,041,413
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	60,107,000	50,000,000
Ông Dương Quốc Trọng	-	5,600,000,000
Ông Lê Xuân Tinh	-	5,900,000,000
Ông Bùi Trung Dũng	-	12,000,000,000
Nguyễn Quốc Huy	3,000,000,000	-
Nguyễn Văn Thành	1,104,750,000	-
Các khoản phải trả khác	20,429,382,005	8,240,761,574
b). Phải trả dài hạn khác	60,390,991,750	63,130,200,784
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (**)	2,502,691,750	54,544,636,667
Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn (**)	37,488,300,000	-
Phải trả khác Dự án khu dân cư Phú Xuân	-	8,585,564,117
Ông Dương Quốc Trọng	3,400,000,000	-
Ông Lê Xuân Tinh	5,000,000,000	-
Ông Bùi Trung Dũng	12,000,000,000	-
Cộng	167,773,051,119	134,014,774,169
(*) Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	70,711,849,629	25,995,435,556
(*) Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan	39,990,991,750	54,544,636,667

17. Vay và nợ thuê tài chính

	Số dư 01/01/2015	Vay trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Số dư 31/12/2015
a). Vay ngắn hạn	408,151,653,061	164,303,831,688	445,236,431,953	127,219,052,796
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>134,017,753,061</i>	<i>164,303,831,688</i>	<i>171,102,531,953</i>	<i>127,219,052,796</i>
Ngân hàng BIDV-SG	134,017,753,061	71,401,129,137	124,182,891,846	81,235,990,352
Ngân hàng BIDV-Thành Đô	-	57,902,702,551	11,919,640,107	45,983,062,444
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	35,000,000,000	35,000,000,000	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>274,133,900,000</i>	<i>-</i>	<i>274,133,900,000</i>	<i>-</i>
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	74,133,900,000	-	74,133,900,000	-
Trái phiếu cam kết Công ty TC CP Vinaconex - Viettel	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP An Bình	100,000,000,000	-	100,000,000,000	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-
b). Vay dài hạn	196,633,703,459	20,546,050,990	76,409,849,496	140,769,904,953
<i>Ngân hàng</i>	<i>83,363,703,459</i>	<i>975,000,001</i>	<i>975,000,000</i>	<i>83,363,703,460</i>
Ngân hàng BIDV - CN 3/2	83,363,703,459	975,000,001	975,000,000	83,363,703,460
<i>Vay dài hạn công ty</i>	<i>113,270,000,000</i>	<i>19,571,050,989</i>	<i>75,434,849,496</i>	<i>57,406,201,493</i>
Công ty CP ĐT & PT Nhà đất Cotec Miền Bắc	3,820,000,000	-	-	3,820,000,000
Công ty CP Đầu tư Cotec Health care	109,450,000,000	19,571,050,989	75,434,849,496	53,586,201,493
Cộng	604,785,356,520	184,849,882,678	521,646,281,449	267,988,957,749

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc theo Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19 tháng 10 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐVT ngày 25 tháng 11 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.

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

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số dư 31/12/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Quỹ khen thưởng	953,264,957	953,264,957
Quỹ phúc lợi	2,256,670,819	2,256,670,819
Cộng	<u>3,209,935,776</u>	<u>3,209,935,776</u>

19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

Số dư 01/01/2015	1,906,311,402
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm trước	144,871,050
Ghi giảm kết quả hoạt động kinh doanh năm trước	<u>(2,051,182,452)</u>
Số dư 31/12/2015	<u>-</u>

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

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

Báo cáo tài chính

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

20. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư 01/01/2014	200,000,000,000	(1,282,720,582)	7,170,153,849	37,215,932,343	243,103,365,610
Vốn tăng trong năm trước	11,500,000,000	-	-	-	11,500,000,000
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	(320,000,000)	-	-	(320,000,000)
Chia cổ tức	-	-	-	(6,345,000,000)	(6,345,000,000)
Lợi nhuận năm 2014	-	-	-	8,166,447,762	8,166,447,762
Số dư 31/12/2014	211,500,000,000	(1,602,720,582)	7,170,153,849	39,037,380,105	256,104,813,372
Số dư 01/01/2015	211,500,000,000	(1,602,720,582)	7,170,153,849	39,037,380,105	256,104,813,372
Vốn tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	8,356,653,594	8,356,653,594
Số dư 31/12/2015	211,500,000,000	(1,602,720,582)	7,170,153,849	47,394,033,699	264,461,466,966

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

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

*Báo cáo tài chính**Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2015***Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Tên cổ đông	Vốn góp thực tế tại ngày 31/12/2015 và tại 01/01/2015		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ	Giá trị vốn góp
Ông Nguyễn thế Thanh	33,690	0.16%	-
Ông Đào Đức Nghĩa	199,000	0.94%	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	12,090,000	57.16%	-
Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây dựng Anpha	2,102,070	9.94%	-
Các cổ đông khác	6,725,240	31.80%	-
Cộng		100%	-

Cổ phiếu

	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21,150,000	21,150,000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	21,150,000	21,150,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21,150,000</i>	<i>21,150,000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21,150,000	21,150,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21,150,000</i>	<i>21,150,000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Mệnh giá cổ phiếu (VND)	10,000	10,000

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

1. Doanh thu

	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu xây dựng Blue Sapphire Resort	77,009,144,983	-
Doanh thu xây dựng công trình BVĐN	259,172,068,343	235,668,961,941
Doanh thu xây dựng công trình BVĐG	45,755,660,251	-
Doanh thu xây dựng công trình BVĐĐ	16,403,218,700	-
Doanh thu môi giới DA Bình Phú	-	37,815,563
Doanh thu xây dựng Biệt thự Quận 7	-	3,131,709,091
Doanh thu thuê văn phòng	4,241,640,612	4,504,957,045
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,182,882,160	1,784,138,518
Doanh thu thuần	403,764,615,048	245,127,582,158

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn văn phòng cho thuê	837,774,656	984,829,400
Giá vốn hàng bán - Công trình BVĐN	228,858,273,027	250,171,214,141
Giá vốn hàng bán - Công trình Biệt thự Quận 7	-	2,630,635,626
Doanh thu xây dựng - công trình Blue Sapphire Resort	67,426,145,456	(15,137,348)
Doanh thu xây dựng - công trình BVĐG	38,214,401,713	-
Doanh thu xây dựng - công trình BVĐĐ	13,942,735,895	-
Cộng	349,279,330,747	253,771,541,819

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi NH	104,217,839	151,164,155
Lãi tiền cho Cotec Asia vay	-	78,746,155,467
Lãi tiền cho Cotec Anpha vay	1,404,748,343	3,111,645,690
Lãi bán CP của BVĐN cho Cotec Healthcare	-	68,040,000,000
Lãi chuyển nhượng CP Cotec Healthcare	7,469,096,771	-
Lãi chuyển nhượng CP Cotec Asia	908,082,563	-
Cộng	9,886,145,516	150,048,965,312

4. Chi phí tài chính

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí lãi vay NH Việt Á	6,324,548,344	11,552,532,750
Chi phí lãi vay NH BIDV	14,988,891,661	26,564,835,846
Chi phí lãi vay NH Phương Đông	-	68,060,798
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu cam kết	-	21,882,083,003
Chi phí lãi vay trái phiếu cam kết, trái phiếu	10,343,254,200	4,072,653,620
Dự phòng khoản đầu tư vào Cotec CIC	499,499,015	1,438,125,417
Chi phí lãi vay Cotec Group	2,700,092,500	1,214,636,667
Lỗ chuyển nhượng CP Hằng Hà	-	38,318,130,000
Chi phí lãi vay khác	2,408,557,882	-
Cộng	37,264,843,602	105,111,058,101

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	1,116,394,000	968,929,130
Chi phí khấu hao	59,232,041	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	(1,587,388,790)
Chi phí bằng tiền khác	18,267,728	-
Cộng	1,193,893,769	(618,459,660)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	6,713,839,384	9,322,539,815
Chi phí vật liệu quản lý	671,860,796	4,086,928,275
Chi phí đồ dùng văn phòng	851,762,727	54,118,908
Chi phí khấu hao TSCĐ, phân bổ	1,779,472,753	1,206,083,664
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	219,795,866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	625,212,043	1,234,503,671
Chi phí bằng tiền khác	1,846,173,530	1,732,487,910
Cộng	12,491,321,233	17,856,458,109

7. Thu nhập khác

Thanh lý gián giáo	7,366,124,430	-
Thu nhập khác	218,208,906	893,723
Thu nhập khác	7,584,333,336	893,723

8. Chi phí khác

Chi phí thanh lý gián giáo	7,415,016,838	-
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	4,507,150,121	-
Chi phí khác	-	6,804,237,344
Chi phí khác	11,922,166,959	6,804,237,344

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	9,083,537,590	12,252,605,480
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2,885,532,398	7,726,624,798
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm		(2,010,143,831)
Thu nhập chịu thuế	11,969,069,988	17,969,086,447
Thuế suất thuế áp dụng	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2,633,195,398	3,953,199,018

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60,298,131,034	92,248,186,332
Chi phí nhân công	18,130,189,462	26,612,451,152
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,525,208,291	2,896,789,897
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76,848,151,537	140,076,123,752
Chi phí bằng tiền khác	764,404,283	2,482,958,936
Cộng	160,566,084,607	264,316,510,069

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

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

	<u>Năm 2015</u>	<u>Năm 2014</u>
Lãi tiền cho vay, lãi chậm thanh toán phải thu	4,507,150,121	149,895,147,041
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	14,988,891,661	52,068,919,731
Phải thu nhượng bán đầu tư vào công ty liên kết	66,537,000,000	-

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

Lãi cho vay phải thu cuối năm trước đã thu trong kỳ	123,754,850,361	72,742,157,880
Chi phí lãi vay phải trả cuối năm trước đã trả trong kỳ	50,684,243,409	11,874,999,997

III. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

Bên liên quan

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
Đầu Tư Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec (CIC)
Công ty CP Hằng Hà
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc
Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á
Công ty KTXD Anpha
Công ty TNHH Kim Huỳnh
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai
Ông Đào Đức Nghĩa

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Công ty con
Công ty con (đầu năm)/ công ty liên kết (cuối kỳ)
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Văn Tin	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc

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

	Năm 2015	Năm 2014
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Mua nguyên vật liệu xây dựng	5,880,152,484	16,077,851,315
Bán CP Cotec Asia	66,537,000,000	1,376,300,000
Mua Cp Cotec CIC	-	43,177,633,000
Vay trong năm	56,330,000,000	67,260,000,000
Lãi vay phải trả	60,907,500	1,214,636,667
Cho thuê văn phòng	700,265,312	1,377,783,492
Công ty CP Hằng Hà		
Chi hộ	20,000,000	-
Phải thu tiền d/a BVĐG	16,443,682,124	-
Phía thu tiền cho thuê VP	487,620,000	-
Thu tiền ứng trước thi công DA. BV Phụ Sản Đức Giang	-	-
CTY CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)		
Cho thuê văn phòng	535,144,000	398,961,818
Chi hộ	133,288,000	-
Thuê thiết kế	78,000,000	-
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn		
Thanh toán tiền mua nội thất, gạch, cửa nhôm	-	34,330,783,549
Vay trong năm	37,488,300,000	-
Thanh toán hộ Cotec Sài Gòn	602,771,327	-
Cotec Land chi tiền cho Cotec Sài Gòn mượn	782,658,000	-
Lãi vay phải trả	2,068,557,882	-
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare		
Phải thu tiền cho thuê VP	597,300,000	-
Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á		
Thu tiền ứng trước thi công DA. BV Phụ Sản Đức Giang	67,487,406,209	-
Phải thu lãi chậm thanh toán	123,829,587,061	81,612,862,660
Cho thuê VP	-	-
Cần trừ công nợ	249,724,001	-
Công ty CP KTXD Anpha		
Doanh thu cho thuê văn phòng	617,662,541	559,777,080
Phải thu lãi vay, lãi chậm thanh toán	1,404,748,343	3,111,645,690
Thanh toán hộ Cotec Anpha	374,736,700	-
Trả tiền cho Anpha	420,184,219	-
Hoàn trả công nợ	630,621,000	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Chi hộ	40,000,000	-
Chi trả tiền ký quỹ thi công	40,000,000	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai		
Doanh thu xây dựng công trình BV Đồng Nai	87,390,317,061	235,668,961,943
Tiền cho thuê VP	-	1,697,596,654
Thu tiền xây dựng công trình BV Đồng Nai	-	-
Ông Đào Đức Nghĩa		
Thu hoàn tạm ứng	105,920,000	-
Thu tiền mượn	47,982,593,334	26,891,000,000
Ông Đào Đức Cường		
Bán 25% cổ phiếu Cty Hằng Hà	-	49,175,000,000
Mua 25% cổ phiếu Cty Hằng Hà	-	49,175,000,000
Mua 15,5% cổ phiếu Cty Hằng Hà	-	10,850,000,000
Thu hoàn tạm ứng	28,842,382	2,825,550,000
Thu tiền mượn	650,000,000	-

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

	Năm 2015	Năm 2014
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Ứng trước tiền mua vật liệu	2,502,691,750	16,834,006,764
Thu tiền cho thuê VP	700,265,312	5,334,844,143
Phải trả tiền vay dài hạn	-	53,330,000,000
Thu tiền bán CP	65,490,210,940	-
Lãi vay phải trả	2,700,092,500	1,214,636,667
Công ty CP Hằng Hà		
Ứng trước tiền thi công DA BV Phụ Sản Đức Giang	2,884,741,360	-
Phải thu do chi hộ	36,099,703,476	-
CTY CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)		
Phải thu tiền ứng tư vấn thiết kế	134,837,000	-
Chi hộ	237,676,000	-
Phải thu tiền thuê văn phòng	974,002,000	438,858,000
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn		
Thi công xưởng gỗ	-	5,420,903,644
Phải trả tiền lãi vay	872,355,000	-
Ứng trước thi công nội thất	6,523,674,971	2,919,785,175
Phải trả khác	37,488,300,000	-
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare		
Vay dài hạn	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch & Đầu tư Châu Á		
Phải thu cho thuê VP	-	-
Phải thu do thi công D/A Blue Sapphire	3,679,618,433	63,807,787,776
Phải thu do chi hộ	-	10,178,850,921
Phải trả lãi chậm thanh toán	-	72,997,074,368
Phải thu lãi vay hợp đồng 3A	-	42,865,683,564
Phải thu khác	2,212,021,792	-
Công ty CP KTXD Anpha		
Phải thu do cho thuê văn phòng & thu khác	802,439,621	184,777,080
Thanh toán hộ	25,633,023,231	-
Phải thu tiền ứng trước thi công	31,236,188,091	-
Phải trả tiền chi trả cổ tức	630,621,000	23,853,538,188
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Nhận ứng trước công nợ	118,684,181	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai		
Phải thu do cho thuê VP	-	1,867,356,319
Phải trả do ứng tiền thi công	17,611,987,388	71,577,685,992
Ông Đào Đức Nghĩa		
Phải trả tiền mượn	53,877,634,747	6,395,041,413
Tạm ứng	150,000,000	-
Phải thu	1,444,880,000	-
Ông Đào Đức Cương		
Phải trả tiền mượn	14,125,550,000	2,625,550,000
Phải trả do mua 15,5% cổ phần Hằng Hà	2,517,391,856	10,850,000,000
Ông Nguyễn Thế Thanh		
Tạm ứng	1,154,774,716	-
Đ/c chi cổ tức cho cổ đông	60,107,000	-
Ông Đỗ Đăng Nguyễn		
Hoàn ứng	5,990,000	-
Ông Phan Văn Ngoan		
Tạm ứng	42,872,000	-

Ông Phan Văn Tín		
Hoàn ứng	681,964,931	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân		
Tạm ứng	82,004,375	-

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

	Năm 2015	Năm 2014
Tiền lương, phụ cấp và thù lao	-	2,418,884,686
Cộng	-	2,418,884,686

2. Thông tin về bộ phận

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

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

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các thành viên thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.17 trừ đi các khoản tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi số	
	Số dư 31/12/2015	Số dư 01/01/2015
Tài sản tài chính		
Tiền	86,779,498,804	17,310,581,813
Phải thu khách hàng	32,108,133,336	77,501,350,970
Phải thu ngắn hạn khác	122,244,433,280	166,214,716,504
Phải thu về cho vay dài hạn	-	500,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852,150,000	817,716,602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
Cộng	241,986,215,420	262,346,365,889
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán ngắn hạn	73,071,672,653	40,701,973,017
Chi phí phải trả ngắn hạn	39,252,452,032	67,095,116,821
Phải trả ngắn hạn khác	107,382,059,369	67,198,197,130
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	127,219,052,796	408,151,653,061
Phải trả dài hạn khác	60,390,991,750	63,130,200,784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	140,769,904,953	196,633,703,459
Cộng	548,086,133,553	842,910,844,272

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. Cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến sự biến động của tỷ giá và sự thay đổi về giá của vật tư mua vào.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Các nợ ương tư công xây dựng quan trọng của Công ty đều được đảm bảo cho các đơn vị trong cùng Cotec Group và các công ty liên quan. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng không có rủi ro trọng yếu liên quan đến khoản phải thu khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quỹ định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

Số dư 31/12/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Phải trả người bán ngắn hạn	73,071,672,653	-	-	73,071,672,653
Chi phí phải trả ngắn hạn	39,252,452,032	-	-	39,252,452,032
Phải trả ngắn hạn khác	107,382,059,369	-	-	107,382,059,369
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	127,219,052,796	-	-	127,219,052,796
Phải trả dài hạn khác	-	60,390,991,750	-	60,390,991,750
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	140,769,904,953	-	140,769,904,953
Cộng	346,925,236,850	201,160,896,703	-	548,086,133,553

Số dư 31/12/2015	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền	86,779,498,804	-	-	86,779,498,804
Phải thu khách hàng	32,108,133,336	-	-	32,108,133,336
Phải thu ngắn hạn khác	122,244,433,280	-	-	122,244,433,280
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852,150,000	852,150,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2,000,000	-	2,000,000
Cộng	241,132,065,420	2,000,000	852,150,000	241,986,215,420

Chênh lệch thanh khoản thuần cuối quý 2 năm (105,793,171,430) (201,158,896,703) 852,150,000 (306,099,918,133)

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

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

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

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

4. Phân loại lại số liệu tương ứng

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

Bảng cân đối kế toán riêng

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

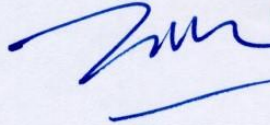
Ngoài ra, Công ty trình bày lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển riêng năm 2015 cho phù hợp số liệu phát sinh thực tế và phù hợp với cách trình bày của Báo

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

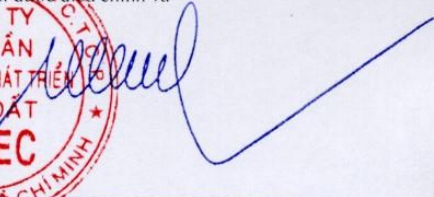
Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2016



TRẦN THỊ HƯƠNG
Người lập biểu



LÊ BÁ TIÊN
Kế toán trưởng



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng giám đốc