



COTEC LAND

NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM 2016

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31/12/2016

PROFESSIONAL INVESTOR



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

NĂM 2016

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 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 31 tháng 12 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 - 44

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	31/12/2016	01/01/2016
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		487,884,891,195	414,459,942,225
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	85,864,066,414	86,786,253,737
1. Tiền	111		85,864,066,414	86,786,253,737
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		336,440,617,775	287,160,163,534
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	5	89,510,250,344	32,108,133,336
2. Trả trước người bán ngắn hạn	132	6	172,340,375,159	132,905,454,718
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	74,589,992,272	122,162,951,280
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	-	(16,375,800)
III. Hàng tồn kho	140	9	60,279,031,678	40,513,524,954
1. Hàng tồn kho	141		60,279,031,678	40,513,524,954
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		5,301,175,328	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	17	5,172,007,665	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		129,167,663	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		493,989,118,649	530,996,761,156
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		975,188,000	255,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	975,188,000	255,000,000
II. Tài sản cố định	220		6,367,256,233	93,171,333,493
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	6,367,256,233	93,171,333,493
<i>Nguyên giá</i>	222		10,590,780,245	109,118,189,336
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4,223,524,012)	(15,946,855,843)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		332,000,000	332,000,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(332,000,000)	(332,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	91,726,394,944	-
<i>Nguyên giá</i>	231		106,545,769,516	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(14,819,374,572)	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	387,234,129,552	425,486,974,152
1. Đầu tư vào công ty con	251		59,941,233,000	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		28,224,315,400	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
V. Tài sản dài hạn khác	260		7,686,149,920	12,083,453,511
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7,686,149,920	12,083,453,511
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		981,874,009,844	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	31/12/2016	01/01/2016
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		700,962,151,882	678,773,013,703
I. Nợ ngắn hạn	310		612,270,506,009	497,848,408,417
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	99,652,455,042	73,071,672,653
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	184,893,762,141	81,979,392,699
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	30,489,036,198	42,127,245,144
4. Phải trả người lao động	314		3,515,286,118	3,345,097,518
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	46,398,988,166	39,272,660,385
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	126,414,806,438	117,623,350,786
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	117,893,491,130	137,219,053,456
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	21	3,012,680,776	3,209,935,776
II. Nợ dài hạn	330		88,691,645,873	180,924,605,286
1. Phải trả dài hạn khác	337	20	52,449,622,639	50,154,700,333
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	36,148,592,711	130,769,904,953
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	31	93,430,523	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		280,911,857,962	266,683,689,678
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	280,911,857,962	266,683,689,678
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211,500,000,000	211,500,000,000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>211,500,000,000</i>	<i>211,500,000,000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1,602,720,582)	(1,602,720,582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7,170,153,849	7,170,153,849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		63,844,424,695	49,616,256,411
<i>Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>49,616,256,411</i>	<i>39,037,380,105</i>
<i>Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>14,228,168,284</i>	<i>10,578,876,306</i>
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		981,874,009,844	945,456,703,381



Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

Trần Huy Dũng
Người lập biểu

TP. HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2017

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 4		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	143,381,328,898	149,946,949,142	599,378,117,648	403,764,615,048
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	24	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	24	143,381,328,898	149,946,949,142	599,378,117,648	403,764,615,048
4. Giá vốn hàng bán	11	25	129,359,443,634	140,970,709,063	544,618,880,385	346,233,404,353
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		14,021,885,264	8,976,240,079	54,759,237,263	57,531,210,695
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	14,860,046	8,400,938,308	418,426,926	9,886,145,516
7. Chi phí tài chính	22	27	3,931,395,042	6,022,201,138	18,533,808,021	36,879,201,899
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3,931,395,042	6,421,276,921	18,246,222,777	36,813,232,065
8. Chi phí bán hàng	25	28	-	307,294,000	-	1,193,893,768
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	4,754,294,584	3,303,911,541	14,566,240,929	12,547,893,116
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5,351,055,684	7,743,771,708	22,077,615,239	16,796,367,428
11. Thu nhập khác	31	29	12,650,496	95,908,906	12,708,605	7,584,333,336
12. Chi phí khác	32	30	545,006,537	571,298,966	2,540,071,411	11,922,166,959
13. Lợi nhuận khác	40		(532,356,041)	(475,390,060)	(2,527,362,806)	(4,337,833,623)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4,818,699,643	7,268,381,648	19,550,252,433	12,458,533,805
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	1,237,689,990	2,009,320,498	5,228,653,626	3,785,968,901
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	(155,354,955)	-	93,430,523	(1,906,311,402)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3,736,364,609	5,259,061,150	14,228,168,284	10,578,876,306



Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

Trần Huy Dũng
Người lập biểu

TP. HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(theo phương pháp gián tiếp)

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19,550,252,433	12,458,533,805
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	02		3,096,042,741	2,956,852,563
Các khoản dự phòng	03		(16,375,800)	65,969,834
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		(418,426,926)	(9,886,145,516)
Chi phí lãi vay	06		18,246,222,777	36,813,232,065
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40,457,715,225	42,408,442,751
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(16,944,941,769)	61,940,187,385
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(19,765,506,724)	31,187,150,736
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		142,369,427,858	24,101,034,171
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		4,397,303,591	14,804,673,910
Tiền lãi vay đã trả	14		(17,953,035,766)	(63,767,771,020)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11,651,431,271)	(11,191,336,617)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(197,255,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		120,712,276,144	99,482,381,316
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		(8,018,360,425)	-
4. Thu tiền hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			500,000,000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	182,730,620,519
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		330,771,526	123,559,068,200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7,687,588,899)	306,789,688,719
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		80,841,892,439	184,849,883,338
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(194,788,767,007)	(521,646,281,449)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(113,946,874,568)	(336,796,398,111)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(922,187,323)	69,475,671,924
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		86,786,253,737	17,310,581,813
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	70		85,864,066,414	86,786,253,737



Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

Trần Huy Dũng
Người lập biểu

TP. HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2017

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2016 KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 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 12 ngày 25/07/2016.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2016 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 31/12/2016 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 CPĐT & 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 CPĐT & 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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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	17.15%	17.15%

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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 chi 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**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 biểu, 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 thỏa 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**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 thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu 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 chi 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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 mỗi 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.

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31-12-16	01-01-16
Tiền mặt	274,266,610	253,998,824
Tiền gửi ngân hàng	85,589,799,804	86,532,254,913
Cộng	85,864,066,414	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

	31-12-16	01-01-16
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	27,580,698,659	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha	802,439,621	802,439,621
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	1,343,801,214	974,002,000
Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai	6,498,721,498	17,611,987,388
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	3,556,690,626	1,441,720,496
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	42,880,500,000	-
Đào Đức Nghĩa	1,444,880,000	1,444,880,000
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	89,510,250,344	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	27,580,698,659	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha	802,439,621	802,439,621
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)	1,343,801,214	974,002,000
Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai	6,498,721,498	17,611,987,388
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	3,556,690,626	1,441,720,496
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	42,880,500,000	-
Đào Đức Nghĩa	1,444,880,000	1,444,880,000
Cộng	87,027,516,793	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.

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31-12-16	01-01-16
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 CP Giải pháp Công nghệ	6,076,224,000	-
Công ty CP Taca	11,746,232,920	191,607,702
Công ty CP Xây Dựng An Toàn Hà Nội	3,205,369,812	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hoàng Vũ	1,454,196,648	-
Công ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát	2,000,000,000	-
Công ty TNHH Winpower	2,381,357,200	-
Công ty TNHH XD Hoàn Thiện Phát	1,023,953,044	-
Công ty TNHH XD Hiệp Thành Phát	2,256,580,393	48,760,999
Công ty TNHH LD Artdesco	786,000,000	786,000,000
Công ty TNHH TM DV An Biên	285,312,000	285,312,000
Công ty TNHH Tuấn Thuận Phát	5,705,326,727	-
Swiss-bell hotel internation LTD	1,225,600,000	1,225,600,000
Công ty CP Xây Dựng Econ	-	15,414,338,731
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư Havina	7,438,474,000	-
Công ty CP Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Per8	824,002,544	-
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam	37,796,828,488	27,101,184
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam-CNPN	17,002,184,125	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 XD Cơ điện Thương mại Hưng Phát	804,152,900	-
Công ty TNHH XD Điều 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	8,589,869,210	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	4,000,488,749	12,248,459,861
Cộng	172,340,375,159	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	8,589,869,210	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	62,540,216,549	63,857,621,310

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

7 PHẢI THU KHÁC

	31-12-16		01-01-16	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Hàng Hà	2,884,741,360		2,884,741,360	
Công ty CP Đầu tư Cotec HealthCare	918,129,000		-	
Công ty CP ĐT & SX Cotec SG	872,355,800		872,355,800	
Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á	2,212,021,792		2,212,021,792	
Công ty CP KTXD Anpha	29,582,491,680		25,633,023,231	
Công ty CP TV & ĐT Cotec (CIC)	372,513,000		237,676,000	
Công ty TNHH Kim Huỳnh	1,053,684,181		118,684,181	
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	9,932,233,724		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	
Tạm ứng nhân viên	23,964,506,801		12,408,337,555	
Trong đó:				
Ông Đào Đức Nghĩa	150,000,000		150,000,000	
Ông Nguyễn Thế Thanh	3,164,248,122		1,154,774,716	
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	-		-	
Ông Phan Văn Ngoan	42,872,000		42,872,000	
Ông Đào Đức Cường	2,523,391,856		2,517,391,856	
Ông Phan Văn Tín	867,564,931		681,964,931	
Ông Trương Hoài Bưu Ảnh	217,000,000		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	16,870,453,889		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	141,004,890		654,267,051	
Cộng	74,589,992,272	-	122,162,951,280	-
b) Dài hạn				
Ký quỹ thuê văn phòng	975,188,000		255,000,000	
Cộng	975,188,000	-	255,000,000	-

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	31-12-16		01-01-16	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
c) Phải thu khác các bên liên quan				
Công ty CP Hàng Hà	2,884,741,360		2,884,741,360	
Công ty CP Đầu tư Cotec HealthCare	918,129,000		-	
Công ty CP ĐT & SX Cotec SG	872,355,800		872,355,800	
Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á	2,212,021,792		2,212,021,792	
Công ty CP KTXD Anpha	29,582,491,680		25,633,023,231	
Công ty CP TV & ĐT Cotec (CIC)	372,513,000		237,676,000	
Công ty TNHH Kim Huỳnh	1,053,684,181		118,684,181	
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	9,932,233,724		66,251,383,752	
Tạm ứng nhân viên:	7,094,052,912		4,808,979,506	
Trong đó:				
Ông Đào Đức Nghĩa	150,000,000		150,000,000	
Ông Nguyễn Thế Thanh	3,164,248,122		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	217,000,000		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	54,922,223,449	-	103,018,865,622	-

8. NỢ XẤU

	31-12-16		01-01-16	
	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

	31-12-16		01-01-16	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Hoạt động xây dựng:</i>				
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	29,383,532,739		19,381,664,089	
Công trình bệnh viện Phụ Sản Đức Giang	6,060,089,174		10,254,938,767	
Công trình Bệnh viện Bình Định	-		2,088,602,158	
Công trình Bệnh viện Nghệ An	2,357,588,143		-	
Các công trình khác	22,477,821,622		4,381,210,986	
Cộng	60,279,031,678	-	40,513,524,954	-

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ 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 năm	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	1,337,272,727	1,472,590,909
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	8,645,393,636	10,590,780,245
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12,499,999,976	958,356,647	729,878,450	1,758,620,770	15,946,855,843
Khấu hao trong kỳ	362,318,829	17,000,003	15,918,182	743,749,971	1,138,986,985
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác	(12,862,318,816)		-		(12,862,318,816)
Số dư cuối kỳ	(11)	975,356,650	745,796,632	2,502,370,741	4,223,524,012
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Tại ngày đầu năm	87,500,000,024	121,833,330	-	5,549,500,139	93,171,333,493
Tại ngày cuối kỳ	11	104,833,327	119,400,000	6,143,022,895	6,367,256,233

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ 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 năm	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 năm	-	-	-	-	-
Mua trong kỳ		6,545,769,516			6,545,769,516
Tăng khác		100,000,000,000			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 năm	-	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ		1,957,055,756			1,957,055,756
Tăng khác		12,862,318,816			12,862,318,816
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	-	14,819,374,572	-	-	14,819,374,572
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	91,726,394,944	-	-	91,726,394,944
b) BĐS đầu tư chờ tăng giá					
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Tồn thất do suy giảm giá trị					
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-

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.

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

13 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31-12-16			01-01-16		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	59,941,233,000	58,402,704,351	(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	16,713,600,000	15,175,071,351	(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	28,224,315,400	28,224,315,400	-	852,150,000	852,150,000	-
Công ty CP Hằng Hà	27,372,165,400	27,372,165,400	-	-	-	-
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	388,770,658,201	387,232,129,552	(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

	31-12-16			01-01-16		
	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

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	31-12-16		01-01-16	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty CPĐT & 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%	16,713,600,000	97.63%	16,713,610,000
Cộng				59,941,233,000		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	31-12-16		01-01-16	
			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

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	31-12-16		01-01-16	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty CP Hằng Hà	238 - 240 Nghi Tâm, Phường Yên Phụ, Q. Tây Hồ, Tp. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	17.15%	27,372,165,400	44.00%	65,625,000,000
Cộng				27,372,165,400		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.

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31-12-16	01-01-16
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	7,686,149,920	12,083,453,511
Chi phí sửa chữa văn phòng COTEC	1,405,435,789	-
Công cụ, dụng cụ văn phòng	587,054,694	159,848,488
Công cụ, dụng cụ dùng cho CT BV Đồng Nai	580,883,095	6,096,442,933
Công cụ, dụng cụ dùng cho CT Blue Sapphire Resort	-	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho CT BV Đức Giang	4,890,114,977	5,827,162,090
Công cụ, dụng cụ dùng cho CT BV Bình Định	109,093,689	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho CT BV Nghệ An	113,567,676	-
Cộng	7,686,149,920	12,083,453,511

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31-12-16	01-01-16
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	-	-
Công ty CP Hằng Hà	37,859,207,731	36,099,703,476
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	55,537,434,357	38,791,240,790
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Nghệ An	87,959,590,054	-
Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á	-	3,679,618,433
Công ty TNHH XD ĐT & TM Thống Nhất	108,000,000	108,000,000
Công ty TNHH Công nghiệp và Khoáng sản Lê Thị Kim Dung	150,000,000	-
Phí QLHC, lưu trữ hồ sơ, bảo dưỡng,...	2,620,000,000	2,620,000,000
Phí QLHC, lưu trữ hồ sơ, bảo dưỡng,...	659,529,999	680,830,000
Cộng	184,893,762,141	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	37,859,207,731	36,099,703,476
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	55,537,434,357	38,791,240,790
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Nghệ An	87,959,590,054	-
Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á	-	3,679,618,433
Cộng	181,356,232,142	78,570,562,699

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31-12-16		01-01-16	
	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	707,165,000	707,165,000	-	-
Công ty CP ĐTXD Tín Hiếu	2,865,209,160	2,865,209,160	-	-
Công ty CP ĐTXD Đại Việt	317,177,667	317,177,667	1,933,477,921	1,933,477,921
Công ty TK & XD TN	81,655,649	81,655,649	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 CP KT Nội thất Moon Decor	684,446,065	684,446,065	-	-
Công ty CP Fecon	3,997,182,850	3,997,182,850	-	-
Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà	2,666,909,025	2,666,909,025	-	-
Công ty TNHH Miwa Việt Nam	746,204,238	746,204,238	-	-
Công ty TNHH TBK	981,150,775	981,150,775	-	-
Công ty TNHH TMSX Hoàn Thiện II	1,513,909,381	1,513,909,381	-	-
Công ty TNHH XD&TM Đức Thủy	722,153,952	722,153,952	-	-
Công ty TNHH Xuân Hiếu	800,501,094	800,501,094	-	-
Công ty CP ĐT XD TM Dịch vụ Hưng Phát	633,358,000	633,358,000	530,858,000	530,858,000
Công ty CP XD Econ	5,990,238,706	5,990,238,706	530,858,000	530,858,000
Công ty TNHH SXTMDV Hai Phan	1,186,584,576	1,186,584,576	41,070,000	41,070,000
Công ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát	5,646,701,893	5,646,701,893	-	-
Công ty TNHH TTNT Mộc Thành Văn	4,459,936,762	4,459,936,762	-	-
Công ty TNHH XD TM Triệu Long Giang	273,213,574	273,213,574	442,832,785	442,832,785
Công ty CP BT Mekong Bình Định	4,638,950,000	4,638,950,000	-	-
Công ty CP Delta Miền Trung	5,596,093,266	5,596,093,266	8,684,376,616	8,684,376,616
Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	8,706,582,405	8,706,582,405	8,720,649,595	8,720,649,595
Công ty CP TM KT Việt Nam	1,441,389,480	1,441,389,480	-	-
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	2,008,031,979	2,008,031,979	4,846,878,499	4,846,878,499
Công ty CP TM DV Kỹ Nghệ Việt	8,170,375,670	8,170,375,670	4,000,000,000	4,000,000,000
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	6,433,397,176	6,433,397,176	10,199,859,612	10,199,859,612

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

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)	20,400,000	20,400,000	-	-
Khách hàng khác	12,350,231,543	12,350,231,543	7,612,349,832	7,612,349,832
Cộng	99,652,455,042	99,652,455,042	73,071,672,653	69,991,483,255

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)	20,400,000	20,400,000	-	-
Cộng	20,400,000	20,400,000	-	-

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	60,352,342,318	68,752,653,210	(129,167,663)
Thuế TNDN	13,468,885,395	5,228,653,626	11,651,431,271	7,046,107,750
Thuế thu nhập cá nhân	1,013,342,623	933,940,430	665,189,370	1,282,093,683
Thuế nhà đất	16,027,266	378,259,200	110,592,066	283,694,400
Các loại thuế khác	19,357,846,631	2,528,894,282	9,600,548	21,877,140,365
<i>Thuế môn bài</i>	-	3,000,000	3,000,000	-
<i>Tiền lãi phạt chậm nộp</i>	19,357,846,631	2,525,894,282	6,600,548	21,877,140,365
Cộng	42,127,245,144	69,422,089,856	81,189,466,465	30,359,868,535
	-			
b) Phải thu				
Thuế GTGT HH, DV	-		(5,172,007,665)	5,172,007,665
Cộng	-	-	(5,172,007,665)	5,172,007,665

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31-12-16	01-01-16
a) Ngắn hạn	46,398,988,166	39,272,660,385
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	21,710,954,822	21,417,767,811
Chi phí công trình phải trả	24,645,033,344	17,602,892,574
Chi phí phải trả khác	43,000,000	252,000,000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	46,398,988,166	39,272,660,385

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31-12-16	01-01-16
a) Ngắn hạn	-	-
Cho thuê toà nhà Cotec Building 14 Nguyễn Trường Tộ, P.4, Q.4, TP.HCM	-	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	-	-

20. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31-12-16	01-01-16
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	811,316,740	554,191,569
Các khoản bảo hiểm phải nộp	5,785,960,373	5,119,886,166
Phải trả cổ tức	3,613,835,194	3,613,835,194
Công ty CP ĐT&SX Cotec Sài Gòn	94,483,535	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 Cường	14,025,550,000	14,125,550,000
Ông Đào Đức Nghĩa	60,397,737,313	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	-	1,104,750,000
Ông Bùi Trung Dũng	12,000,000,000	12,000,000,000
Ông Lê Xuân Tinh	-	-
Các khoản phải trả khác	19,884,012,282	9,874,155,207
Cộng	126,414,806,438	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	17,142,722,639	10,163,708,583
Ký quỹ ký cược dài hạn	306,900,000	-
Cộng	52,449,622,639	50,154,700,333

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

20. PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC (tiếp theo)	31-12-16	01-01-16
d) Phải trả, phải nộp khác các bên liên quan		
+ Ngắn hạn	74,857,681,849	72,492,194,630
Công ty CP ĐT&SX Cotec Sài Gòn	94,483,535	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 Cường	14,025,550,000	14,125,550,000
Ông Đào Đức Nghĩa	60,397,737,313	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	110,164,581,849	112,483,186,380
 21. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI		
	Từ 01/01/2016	Từ 01/01/2015
	đến 31/12/2016	đến 31/12/2015
Số dư đầu kỳ	3,209,935,776	3,209,935,776
Số trích lập trong kỳ	-	-
Số sử dụng trong kỳ	(197,255,000)	-
Số dư cuối kỳ	3,012,680,776	3,209,935,776

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	117,893,491,130	117,893,491,130	151,995,746,403	171,321,308,729	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)	73,363,703,460	73,363,703,460	73,363,703,460	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
Ngân hàng BIDV-Thành Đô (2)	44,529,787,670	44,529,787,670	75,252,806,257	76,706,081,691	45,983,063,104	45,983,063,104
b) Vay dài hạn	36,148,592,711	36,148,592,711	2,209,849,496	96,831,161,738	130,769,904,953	130,769,904,953
Ngân hàng BIDV – CN 3/2 (3)	-	-	-	73,363,703,460	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)	32,328,592,711	32,328,592,711	2,209,849,496	23,467,458,278	53,586,201,493	53,586,201,493
Cộng	154,042,083,841	154,042,083,841	154,205,595,899	268,152,470,467	267,988,958,409	267,988,958,409

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 12 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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.

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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				14,228,168,284	14,228,168,284
Điều chỉnh khác					-
Tại 31/12/2016	211,500,000,000	(1,602,720,582)	7,170,153,849	63,844,424,695	280,911,857,962

23.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tỷ lệ sở hữu	31-12-16	01-01-16
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

	31-12-16	01-01-16
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.

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23.5 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016</u>	<u>Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015</u>
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	14,228,168,284	10,578,876,306
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi		
LN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14,228,168,284	10,578,876,306
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	21,150,000	21,150,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	673	500
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	673	500
(Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)		

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

26. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
Lãi tiền gửi ngân hàng	330,771,526	104,217,839
Lãi chuyển nhượng cổ phần	87,655,400	8,377,179,334
Khác	-	1,404,748,343
Cộng	418,426,926	9,886,145,516

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
Chi phí lãi vay NH Việt Á	-	6,324,548,344
Chi phí lãi vay NH BIDV	13,594,235,548	21,361,327,483
Chi phí lãi vay NH PVCMBANK	-	1,318,705,856
Chi phí lãi vay Cotec Group	-	2,700,092,500
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	3,831,827,654	2,408,557,882
Chi phí lãi vay cá nhân	820,159,575	-
Chi phí dự phòng giảm giá chứng khoán	-	65,969,834
Chi phí bảo lãnh	285,673,082	-
Chi phí khác	1,912,162	-
Cộng	18,533,808,021	36,879,201,899

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG & QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

28.1 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
Chi phí nhân viên	-	1,116,394,000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	59,232,041
Chi phí bằng tiền khác	-	18,267,727
Cộng	-	1,193,893,768

28.2 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
Chi phí nhân viên quản lý	8,631,449,257	7,407,098,934
Chi phí vật liệu quản lý	1,618,790,007	245,089,660
Chi phí đồ dùng văn phòng	901,865,782	154,841,328
Chi phí khấu hao TSCĐ	237,000,003	1,364,825,886
Thuế, phí, lệ phí	225,128,794	3,512,630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,724,528,202	2,250,064,586
Chi phí bằng tiền khác	1,227,478,884	1,122,460,092
Cộng	14,566,240,929	12,547,893,116

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
Thanh lý giàn giáo	-	7,366,124,430
Thu nhập khác	12,708,605	218,208,906
Cộng	12,708,605	7,584,333,336

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chi phí thanh lý giàn giáo	-	7,415,016,838
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	2,356,426,076	4,507,150,121
Chi phí khác	183,645,335	-
Cộng	2,540,071,411	11,922,166,959

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
Lợi nhuận trước thuế	19,550,252,433	12,458,533,805
Chi phí không được trừ	2,540,071,411	4,750,415,747
Chênh lệch chi phí tạm thời	4,009,648,620	-
Lợi nhuận tính thuế	26,099,972,464	17,208,949,552
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Thuế TNDN phải nộp năm nay	5,219,994,493	3,785,968,901
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	8,659,133	-
Thuế TNDN phải nộp	5,228,653,626	3,785,968,901

31.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại	93,430,523	(1,906,311,402)
Cộng	93,430,523	(1,906,311,402)

32 NGHIỆP VỤ VÀ SÓ 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 Cường	TV HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số: B09-DN

32. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ 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 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	90,557,796,399	8,964,215,296
Thu tiền và cân trừ công nợ	42,417,296,399	-
Trả tiền cho Cotec group	4,800,000,000	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)	1,526,236,214	600,146,000
Cho thuê văn phòng	369,799,214	388,858,000
Trả tiền thiết kế cho CIC	500,600,000	133,288,000
Thuê thiết kế	655,837,000	78,000,000
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	71,971,246,745	40,638,059,107
Thanh toán tiền mua nội thất, gạch, cửa nhôm	29,620,925,665	-
Phải trả tiền mua nội thất, gạch, cửa nhôm	30,803,493,426	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	5,226,700,000	-
Lãi vay phải trả	3,831,827,654	1,383,387,552
Công ty CP Hằng Hà	263,745,832,550	10,120,637,094
Chi góp vốn điều lệ	5,000,000,000	-
Phải thu tiền dự án BVĐG	128,385,887,748	-
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	107,276,400	-
Công ty Hằng Hà trả tiền thi công dự án BVĐG	130,252,668,402	10,120,637,094
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	25,582,428,408	617,928,045
Trả tiền và cân trừ công nợ	23,467,458,278	-
Chuyển nhượng cổ phiếu	-	-
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	2,114,970,130	617,928,045
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư Châu Á	267,049,759,646	276,427,750,934
Thu tiền thi công dự án	117,726,231,277	119,452,587,061
Cotec ASIA thanh toán hộ	30,080,000	-
Phải thu tiền dự án Blue Sapphire Resort	148,291,809,885	32,228,737,812
Phải thu lãi chậm thanh toán	-	123,829,587,061
Cho thuê văn phòng	694,738,484	916,839,000
Cotec ASIA đặt cọc thuê văn phòng	306,900,000	-
Cần trừ công nợ	-	-
Công ty CP KT XD Anpha	5,280,089,449	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	4,930,089,449	1,404,748,343

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

<i>Công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	1,285,000,000	60,000,000
Phí môi giới dự án Blue Sapphire Bình Phú	-	20,000,000
Chi trả tiền dịch vụ cho Cty Kim Huỳnh	350,000,000	-
Cho Cty Kim Huỳnh mượn tiền	935,000,000	40,000,000
<i>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</i>	115,112,732,716	335,979,119,186
Tiền cho thuê văn phòng	-	321,829,200
Phải thu tiền xây dựng công trình BVĐN	51,999,733,413	208,165,587,221
BVĐN thanh toán hộ	-	-
Thu tiền xây dựng công trình BV Đồng Nai	63,112,999,303	127,491,702,765
<i>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định</i>	608,851,209,749	-
Tiền cho thuê văn phòng	565,536,292	-
Phải thu tiền xây dựng công trình BVBD	295,486,971,799	-
Thu tiền xây dựng công trình BVBD	312,798,701,658	-
<i>Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An</i>	136,215,585,096	-
Tiền cho thuê văn phòng	468,012,292	-
Phải thu tiền xây dựng công trình BVNA	23,659,985,229	-
Thu tiền xây dựng công trình BVNA	112,087,587,575	-
<i>Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn</i>	-	-
Chuyển nhượng cổ phiếu	-	-
<i>Ông Đào Đức Nghĩa</i>	22,676,102,566	-
Trả tiền mượn	8,528,000,000	-
Thu tiền mượn	14,148,102,566	-
<i>Ông Nguyễn Thế Thanh</i>	5,737,286,594	-
Tạm ứng	3,873,380,000	-
Thu hoàn tạm ứng	1,863,906,594	-
<i>Ông Đào Đức Cường</i>	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	-
<i>Ông Trương Hoài Bửu Ánh</i>	84,000,000	-
Tạm ứng	84,000,000	-
Thu hoàn tạm ứng	-	-
Trả tiền mượn	-	-
Thu tiền mượn	-	-
<i>Ông Đàm Quang Trực</i>	-	-
Tạm ứng	-	-
Thu hoàn tạm ứng	-	-

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	31-12-16	01-01-16
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần Cotec Healthcare	42,880,500,000	-
Phải thu khác	9,932,233,724	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	1,343,801,214	974,002,000
Phải trả tiền thuê thiết kế	20,400,000	-
Phải thu tiền thanh toán hộ	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	8,589,869,210	9,772,436,971
Phải thu tiền cho mượn	872,355,800	872,355,800
Phải trả về cho vay dài hạn	35,000,000,000	37,488,300,000
Phải trả ngắn hạn khác	94,483,535	2,648,557,882
Phải trả dài hạn khác	-	-
Công ty CP Hàng Hà		
Phải thu tiền cho mượn	2,884,741,360	2,884,741,360
Phải thu tiền thi công xây dựng	-	-
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	37,859,207,731	36,099,703,476
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare		
Phải thu tiền cho mượn	918,129,000	-
Phải thu do cho thuê văn phòng	3,556,690,626	1,441,720,496
Vay dài hạn	32,328,592,711	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	27,580,698,659	-
Phải thu khác	2,212,021,792	2,212,021,792
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	-	3,679,618,433
Phải trả ngắn hạn khác	279,804,001	249,724,001
Công ty CP KT XD Anpha		
Phải thu tiền cung cấp hàng hóa, dịch vụ	802,439,621	802,439,621
Trả trước tiền thi công xây dựng cho các dự án	31,236,188,091	31,236,188,091
Phải thu cho mượn	29,582,491,680	25,633,023,231
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Trả trước tiền cung cấp dịch vụ	350,000,000	-
Phải thu ngắn hạn khác	1,053,684,181	118,684,181

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</i>		
Phải thu do cho thuê văn phòng và thi công xây dựng	6,498,721,498	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)

<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định</i>		
Phải thu tiền thi công xây dựng	-	-
Trả trước tiền thi công xây dựng Bệnh viện Bình Định	55,537,434,357	38,791,240,790

<i>Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An</i>		
Trả trước tiền thi công xây dựng Bệnh viện Nghệ An	87,959,590,054	-

<i>Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn</i>		
Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cotec ASIA	-	-

<i>Ông Đào Đức Nghĩa</i>		
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	60,397,737,313	54,777,634,747

<i>Ông Nguyễn Thế Thanh</i>		
Tạm ứng	3,164,248,122	1,154,774,716
Phải trả tiền mượn	60,107,000	60,107,000

<i>Ông Đào Đức Cương</i>		
Tạm ứng	2,523,391,856	2,517,391,856
Phải trả tiền mượn	14,025,550,000	14,125,550,000

<i>Ông Trương Hoài Bửu Ánh</i>		
Tạm ứng	217,000,000	133,000,000

<i>Ông Đàm Quang trực</i>		
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:

	<u>31-12-16</u>	<u>01-01-16</u>
Các khoản vay	154,042,083,841	267,988,958,409

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Trừ: tiền	(85,864,066,414)	(86,786,253,737)
Nợ thuần	68,178,017,427	181,202,704,672
Vốn chủ sở hữu	280,911,857,962	266,683,689,678
Tỷ lệ nợ thuần trên VCSH	24%	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	
	31-12-16	01/01/2016
Tài sản tài chính		
Tiền	85,864,066,414	86,786,253,737
Phải thu khách hàng	89,510,250,344	32,108,133,336
Phải thu ngắn hạn khác	50,625,485,471	109,747,660,020
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28,224,315,400	852,150,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
Cộng	254,226,117,629	229,496,197,093
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán ngắn hạn	99,652,455,042	73,071,672,653
Chi phí phải trả ngắn hạn	46,398,988,166	39,272,660,385
Phải trả ngắn hạn khác	116,203,694,131	108,335,437,857
Các khoản vay	154,042,083,841	267,988,958,409
Cộng	416,297,221,180	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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 dư 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.

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

34. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Số dư tại ngày 31/12/2016

Nợ phải trả tài chính	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Phải trả người bán	99,652,455,042	-	-	99,652,455,042
Chi phí phải trả ngắn hạn	46,398,988,166	-	-	46,398,988,166
Phải trả ngắn hạn khác	63,754,071,492	52,449,622,639	-	116,203,694,131
Các khoản vay	117,893,491,130	36,148,592,711	-	154,042,083,841
Cộng	327,699,005,830	88,598,215,350	-	416,297,221,180
Tài sản tài chính	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền	85,864,066,414	-	-	85,864,066,414
Phải thu khách hàng	89,510,250,344	-	-	89,510,250,344
Phải thu ngắn hạn khác	49,650,297,471	975,188,000	-	50,625,485,471
Phải thu về cho vay	-	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	-	27,372,165,400	852,150,000	28,224,315,400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2,000,000	2,000,000
Cộng	225,024,614,229	28,347,353,400	854,150,000	254,226,117,629
CL thanh khoản thuần	(102,674,391,601)	(60,250,861,950)	854,150,000	(162,071,103,551)

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.

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

Mẫu số: B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 31 tháng 12 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 Thế Thanh
Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

Trần Huy Dũng
Người lập biểu

TP. HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2017