



COTEC LAND

NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ I NĂM 2017

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2017

PROFESSIONAL INVESTOR

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/03/2017	01/01/2017
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		461,718,588,550	489,852,449,611
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	9,891,515,822	85,863,990,414
1 Tiền	111		9,891,515,822	85,863,990,414
2 Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		370,282,489,203	333,560,987,524
1 Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	76,210,856,774	89,510,250,344
2 Trả trước người bán ngắn hạn	132	7	222,898,537,890	168,934,705,633
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	8	71,173,094,539	75,116,031,547
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
III. Hàng tồn kho	140	9	81,415,415,862	65,126,296,345
1 Hàng tồn kho	141		81,415,415,862	65,126,296,345
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		129,167,663	5,301,175,328
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	5,172,007,665
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	129,167,663	129,167,663
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		484,404,106,920	486,850,720,793
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		975,188,000	975,188,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	975,188,000	975,188,000
II. Tài sản cố định	220		6,223,215,710	6,367,256,233
1 Tài sản cố định hữu hình	221	10	6,223,215,710	6,367,256,233
Nguyên giá	222		10,671,552,972	10,590,780,245
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,448,337,262)	(4,223,524,012)
2 Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
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	12	91,073,820,526	91,726,394,944
Nguyên giá	231		106,545,769,516	106,545,769,516
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15,471,948,990)	(14,819,374,572)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	379,474,077,716	380,095,731,696
1 Đầu tư vào công ty con	251		59,941,233,000	59,941,233,000
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		300,605,109,801	300,605,109,801
3 Đầu tư góp vốn vào khác	253		28,224,315,400	28,224,315,400
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(9,298,580,485)	(8,676,926,505)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,000,000	2,000,000
V. Tài sản dài hạn khác	260		6,657,804,968	7,686,149,920
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	14	6,657,804,968	7,686,149,920
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		946,122,695,470	976,703,170,404

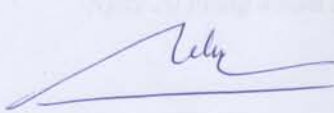
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)


Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/03/2017	01/01/2017
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		669,956,685,100	702,564,805,858
I. Nợ ngắn hạn	310		581,780,212,359	614,023,159,985
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	91,854,634,239	100,382,932,462
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	123,239,192,445	184,893,762,141
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	30,934,988,327	29,987,903,855
4. Phải trả người lao động	314		4,748,023,717	4,149,286,118
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	97,126,158,591	46,058,588,166
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	4,990,909,095	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	120,994,248,456	126,285,996,666
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	104,879,376,712	119,252,009,801
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3,012,680,776	3,012,680,776
II. Nợ dài hạn	330		88,176,472,741	88,541,645,873
1. Phải trả dài hạn khác	337	20	19,884,449,507	17,449,622,639
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	68,198,592,711	70,998,592,711
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		93,430,523	93,430,523
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		276,166,010,370	274,138,364,546
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	276,166,010,370	274,138,364,546
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		59,098,577,103	57,070,931,279
<i>Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>57,070,931,279</i>	<i>44,759,375,571</i>
<i>Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>2,027,645,824</i>	<i>12,311,555,708</i>
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		946,122,695,470	976,703,170,404


Lê Lệ Linh
Người lập biểu


Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng


Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 4 năm 2017

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 1 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	109,140,876,100	93,045,440,821
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	23	109,140,876,100	93,045,440,821
4 Giá vốn hàng bán	11	24	97,834,822,486	80,737,095,512
5 Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		11,306,053,614	12,308,345,309
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	18,518,109	63,024,752
7 Chi phí tài chính	22	26	4,140,566,021	5,394,418,847
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3,518,912,041	5,394,418,847
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4,649,448,440	2,397,673,947
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,534,557,262	4,579,277,267
11 Thu nhập khác	31		377	-
12 Chi phí khác	32		359	726,364,465
13 Lợi nhuận khác	40		18	(726,364,465)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2,534,557,280	3,852,912,802
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	506,911,456	770,582,560
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2,027,645,824	3,082,330,242

Lê Lệ Linh

Ngày 20 tháng 4 năm 2017

Lê Bá Tiên
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc





BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	1		2,534,557,280	3,852,912,802
2 Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	2		877,387,668	728,093,784
Các khoản dự phòng	3		621,653,980	
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	5		(18,518,109)	
Chi phí lãi vay	6		3,518,912,041	5,311,366,879
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		7,533,992,860	9,892,373,465
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		13,299,393,570	76,067,296,841
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(16,289,119,517)	(13,317,586,373)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(59,458,643,837)	(41,135,821,435)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1,028,344,952)	1,609,824,466
Tiền lãi vay đã trả	14		(2,794,865,009)	(9,446,058,214)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(5,000,000,000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(204,394,959)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(58,737,586,885)	18,465,633,791
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		(80,772,727)	-
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(7,000,000,000)
7 Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18,518,109	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(62,254,618)	(7,000,000,000)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3 Tiền thu từ đi vay	33		-	26,432,374,092
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(17,172,633,089)	(87,448,048,930)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17,172,633,089)	(61,015,674,838)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(75,972,474,592)	(49,550,041,047)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		85,863,990,414	86,786,253,737
TIỀN & TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		9,891,515,822	37,236,212,690


Lê Lê Linh
Người lập biểu


Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng


Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 4 năm 2017

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec được chuyển từ một bộ phận doanh nghiệp Nhà Nước: Nhà máy Coterraz - Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc Tổng Công ty Vật Liệu Xây dựng Số 1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 12 vào ngày 25 tháng 7 năm 2016.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 7 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 đồng, tương đương 21.150.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là CLG.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 là 131 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 131 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: Đầu tư kinh doanh nhà, môi giới, tư vấn bất động sản; Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, các công trình giao thông đường bộ, đường thủy; Tư vấn đầu tư, quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp; Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Và một số ngành nghề khác.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31/03/2017 bao gồm:

Công ty con

Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec

Công ty Cổ Phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á

Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare

Công ty Cổ Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định liên quan đến các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên có liên quan với Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	Công ty con
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Công ty con cùng tập đoàn và Cổ đồng
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Tổng công ty Đức Tín Thành Sài Gòn	Công ty con cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần TM và DV Đức Tín Thành Bình Định	Công ty con cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	Quản lý chủ chốt

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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.

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 53 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2017 của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính**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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết (Tiếp theo)***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết 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”, 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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Số năm khấu hao

Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 05
Tài sản cố định khác	02 – 10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm.

Chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình.

Chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

Nợ phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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 phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc 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 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	71,963,948	274,266,610
Tiền gửi ngân hàng	9,819,551,874	85,589,723,804
Cộng	9,891,515,822	85,863,990,414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
a) Bên liên quan	73,728,123,223	86,225,077,172
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha	802,439,621	802,439,621
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	42,880,500,000	42,880,500,000
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	13,540,347,294	27,580,698,659
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	4,300,708,339	3,556,690,626
Công ty Cổ phần Hằng Hà	-	-
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	2,919,785,175	2,919,785,175
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	1,434,798,041	1,343,801,214
Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai	6,404,664,753	6,498,721,498
Đào Đức Nghĩa	1,444,880,000	1,444,880,000
b) Đối tượng khác	2,482,733,551	2,482,733,551
Dự án Phú Xuân	1,163,451,019	1,163,451,019
Các khách hàng khác	1,319,282,532	1,319,282,532
Cộng	76,210,856,774	88,707,810,723

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
a) Bên liên quan	62,776,384,347	60,459,436,257
Công ty CP KTXD Anpha	31,236,188,091	31,236,188,091
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	8,262,441,808	5,948,661,718
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	-	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh	350,000,000	350,000,000
Tổng Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Sài Gòn	28,979,000	129,289,000
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Bình Định	121,998,200	81,138,200
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Hà Nội	62,618,000	-
b) Đối tượng khác	160,122,153,543	108,475,269,376
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam	43,099,453,888	34,850,905,488
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam-CNPN	10,391,917,647	17,002,184,125
Công ty CP Taca	11,894,733,005	11,746,232,920
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư Havina	4,713,974,000	7,438,474,000
Công ty CP Giải pháp Công nghệ	6,076,224,000	6,076,224,000
Công ty TNHH Tuấn Thuận Phát	8,380,510,120	4,940,864,693
Các đối tượng khác	75,565,340,883	26,420,384,150
Cộng	222,898,537,890	168,934,705,633

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
a) Ngắn hạn	71,173,094,539	75,116,031,547
a1) Bên liên quan	55,694,203,458	54,049,984,076
Công ty CP KTXD Anpha	33,097,491,680	29,582,491,680
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	8,432,233,724	9,932,233,724
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	2,212,021,792	2,212,021,792
Công ty TNHH Kim Huỳnh	894,385,496	1,053,684,181
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	1,018,129,000	768,129,000
Công ty Cổ phần Hằng Hà	2,884,741,360	2,884,741,360
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	898,075,800	1,359,557,733
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	372,513,000	372,513,000
Tạm ứng cho ông Đào Đức nghĩa	150,000,000	150,000,000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Thế thanh	3,164,248,122	3,164,248,122
Tạm ứng cho ông Đào Đức Cương	2,523,391,856	2,523,391,856
Tạm ứng cho ông Đàm Quang trực	46,971,628	46,971,628
b1) Đối tượng khác	15,478,891,081	21,066,047,471
Tạm ứng cho nhân viên khác	12,696,576,147	18,079,895,195
Công ty TNHH Thanh Loan	2,656,310,044	2,656,310,044
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	126,004,890	329,842,232
b) Dài hạn	975,188,000	975,188,000
Ký cược, ký quỹ	975,188,000	975,188,000
Cộng	72,148,282,539	76,091,219,547

9. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho của Công ty là các dự án đang xây dựng dở dang, chi tiết theo dự án như sau:

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
Dự án Bệnh viện Đồng Nai	32,337,257,379	29,393,532,739
Dự án KDC Phú Xuân 1	17,024,747,095	14,783,268,212
Dự án Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang, Hà Nội	15,914,612,014	7,971,177,101
Dự án Phú Gia	10,878,351,254	4,602,216,545
Dự án Biện thự Quận 2	2,589,703,717	2,589,703,717
Dự án Bệnh viện Nghệ An	-	3,115,653,628
Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	1,765,456,709	1,765,456,709
Dự Án Bệnh viện Bình Định	402,654,546	402,654,546
Các dự án khác	502,633,148	502,633,148
Cộng	81,415,415,862	65,126,296,345

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	-	1,080,189,977	865,196,632	8,645,393,636	10,590,780,245
Mua trong kỳ			80,772,727		80,772,727
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Số dư cuối kỳ	-	1,080,189,977	945,969,359	8,645,393,636	10,671,552,972
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	975,356,650	745,796,632	2,502,370,730	4,223,524,012
Khấu hao trong kỳ		4,250,001	6,765,909	213,797,342	224,813,252
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	-	979,606,651	752,562,541	2,716,168,072	4,448,337,264
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	104,833,327	119,400,000	6,143,022,906	6,367,256,233
Tại ngày cuối kỳ	-	100,583,326	193,406,818	5,929,225,564	6,223,215,708

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.733.568.427 VND .

Như trình bày tại thuyết minh số 20 - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, các tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Giá trị thương hiệu	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Số dư cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Số dư cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 332.000.000 VND (ngày 01 tháng 01 năm 2017: 332.000.000 VND).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật, kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	106,545,769,516	106,545,769,516
Mua trong kỳ	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối kỳ	106,545,769,516	106,545,769,516
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	14,819,374,572	14,819,374,572
Khấu hao trong kỳ	652,574,418	652,574,418
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối kỳ	15,471,948,990	15,471,948,990
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	91,726,394,944	91,726,394,944
Tại ngày cuối kỳ	91,073,820,526	91,073,820,526

Công ty đã thế chấp Bất động sản đầu tư là Tòa nhà Cao Ốc Cotec Building tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31-03-17			01-01-17		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Đầu tư vào công ty con	59,941,233,000	53,633,740,317	(6,307,492,683)	59,941,233,000	53,633,740,317	(6,307,492,683)
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	10,406,107,317	(6,307,492,683)	16,713,600,000	10,406,107,317	(6,307,492,683)
b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	300,605,109,801	297,614,021,999	(2,991,087,802)	300,605,109,801	298,235,675,979	(2,369,433,822)
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	101,214,021,999	(2,991,087,802)	104,205,109,801	101,835,675,979	(2,369,433,822)
c) Đầu tư vào đơn vị khác	28,224,315,400	28,224,315,400	-	28,224,315,400	28,224,315,400	-
Công ty CP Hằng Hà	27,372,165,400	27,372,165,400	-	27,372,165,400	27,372,165,400	-
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	-
d) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	2,000,000	-
Đầu tư mua trái phiếu	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	2,000,000	-
Cộng	388,772,658,201	379,474,077,716	(9,298,580,485)	388,772,658,201	380,095,731,696	(8,676,926,505)

Đối với các khoản đầu tư mua cổ phiếu, mua trái phiếu do không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được trình bày theo giá gốc tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

MẪU SỐ B 09-DN

Tầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	Thành phố Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Thiết kế công trình xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Sản xuất gỗ và vật liệu xây dựng
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Vũng Tàu	44,64%	44,64%	Đầu tư bất động sản và xây dựng
Công ty Cổ phần Cotec Healthcare	Thành phố Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Thành phố Hà Nội	33,33%	33,33%	Đầu tư bất động sản và xây dựng

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
Đồ dùng văn phòng	6,657,804,968	7,686,149,920
Công cụ, dụng cụ phục vụ xây dựng công trình	567,837,026	587,054,694
Chi phí sửa chữa công trình	4,830,896,354	5,693,659,438
Cộng	1,259,071,588	1,405,435,788
	6,657,804,968	7,686,149,920

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31-03-17		01-01-17	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VNĐ	trả nợ VNĐ	VNĐ	trả nợ VNĐ
a) Phải trả người bán là các bên liên quan	128,976,000	128,976,000	354,738,000	354,738,000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	20,400,000	20,400,000	218,700,000	218,700,000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín thành	108,576,000	108,576,000	108,576,000	108,576,000
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Hà Nội	-	-	27,462,000	27,462,000
b) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	91,725,658,239	91,725,658,239	100,028,194,462	100,028,194,462
Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	8,406,582,405	8,406,582,405	8,706,582,405	8,706,582,405
Công ty CP Kỹ Thuật Thương mại Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	3,170,375,670	3,170,375,670	8,170,375,670	8,170,375,670
Công ty CP Công nghệ Sao Bắc Đẩu	5,133,397,176	5,133,397,176	6,433,397,176	6,433,397,176
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Thế giới nhà	6,657,979,995	6,657,979,995	6,393,422,997	6,393,422,997
Công ty CP Xây dựng Econ	2,109,836,410	2,109,836,410	5,990,238,706	5,990,238,706
Công ty TNHH Bê tông Phan Vũ, Quảng Bình	5,809,679,700	5,809,679,700	5,809,679,700	5,809,679,700
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hoàng Gia Phát	4,586,701,893	4,586,701,893	5,646,701,893	5,646,701,893
Công ty Delta Miền Trung	5,096,093,266	5,096,093,266	5,596,093,266	5,596,093,266
Công ty Kỹ Thuật Toàn Tâm	2,060,774,913	2,060,774,913	2,060,774,913	2,060,774,913
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Thanh Long	1,708,031,979	1,708,031,979	2,008,031,979	2,008,031,979
Công ty CP Cơ điện lạnh Star	545,548,854	545,548,854	1,245,548,854	1,245,548,854
Phải trả cho các đối tượng khác	46,440,655,978	46,440,655,978	41,967,346,903	41,967,346,903
Cộng	91,854,634,239	91,854,634,239	100,382,932,462	100,382,932,462

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
a) Bên liên quan	119,701,662,445	181,356,232,141
Công ty CP Bệnh Viện Hữu nghị Đa Khoa Nghệ An	61,591,068,810	87,959,590,054
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	47,771,349,395	55,537,434,357
Công ty CP Hằng Hà	10,339,244,240	37,859,207,730
b) Đối tượng khác	3,537,530,000	3,537,530,000
Lê Thị Kim Dung	2,620,000,000	2,620,000,000
Dự Án Phú Xuân	659,530,000	659,530,000
Công ty TNHH Công nghệ và Kháng sản	150,000,000	150,000,000
Công ty THNN Xây dựng, Đầu tư, Dịch vụ và Thương mại Thống Nhất	108,000,000	108,000,000
Các đối tượng khác	-	-
Cộng	123,239,192,445	184,893,762,141

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Cuối kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp / khấu trừ trong kỳ	Đầu kỳ
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
a) Phải thu				
Thuế GTGT HH, DV	129,167,663			129,167,663
Cộng	129,167,663	-	-	129,167,663
b) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	605,075,886	605,075,886		-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,722,750,993	506,911,456	(329,135,870)	6,544,975,407
Thuế thu nhập cá nhân	1,446,326,683	164,233,000		1,282,093,683
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	283,694,400			283,694,400
Các loại thuế khác	21,877,140,365	3,000,000	(3,000,000)	21,877,140,365
Cộng	30,934,988,327	1,279,220,342	(332,135,870)	29,987,903,855

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
Chi phí giá vốn công trình phải trả	74,691,156,737	24,304,633,344
Chi phí lãi vay phải trả	22,435,001,854	21,710,954,822
Chi phí phải trả khác	-	43,000,000
Cộng	97,126,158,591	46,058,588,166

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31-03-17	01-01-17
	VNĐ	VNĐ
Cho thuê toà nhà Cotec Building 14 Nguyễn Trường Tộ, P.4, Q.4, TP.HCM	4,990,909,095	-
Cộng	4,990,909,095	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31-03-17	01-01-17
	VND	VND
a) Ngắn hạn	120,994,248,456	126,285,996,666
a1) Phải trả ngắn hạn là các bên liên quan	76,182,198,314	74,763,198,314
Công ty CP Du lịch & ĐT Xây dựng Châu Á	279,804,001	279,804,001
Ông Đào Đức Nghĩa	61,816,737,313	60,397,737,313
Ông Nguyễn Thế Thanh	60,107,000	60,107,000
Ông Đào Đức Cường	14,025,550,000	14,025,550,000
a2) Các đối tượng khác	44,812,050,142	51,522,798,352
Kinh phí công đoàn	858,245,740	811,316,740
Các khoản bảo hiểm phải nộp	6,292,180,769	5,785,960,373
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	3,492,000,000	6,462,000,000
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	4,377,722,909	4,377,722,909
Công ty CP Cơ điện Lạnh Nam Định	3,818,181,818	3,818,181,818
Ông Bùi Trung Dũng	12,000,000,000	12,000,000,000
Ông Lê Xuân Tinh	4,900,000,000	4,900,000,000
Nguyễn Quốc Huy	3,000,000,000	3,000,000,000
Phải trả cổ tức	3,613,835,194	3,613,835,194
Các khoản phải trả khác	2,459,883,712	6,753,781,318
b) Dài hạn	19,884,449,507	17,449,622,639
b1) Phải trả dài hạn khác là bên liên quan	306,900,000	306,900,000
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	306,900,000	306,900,000
Công ty CP Du lịch & ĐT Xây dựng Châu Á	306,900,000	306,900,000
b2) Các đối tượng khác	19,577,549,507	17,142,722,639
Dự Án Khu dân cư Phú Xuân(*)	19,577,549,507	17,142,722,639
Cộng	39,461,999,014	143,735,619,305

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

21. 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	104,879,376,712	104,879,376,712	-	14,372,633,089	119,252,009,801	119,252,009,801
Ngân hàng BIDV – CN 3/2 (1)	68,363,703,460	68,363,703,460	-	5,000,000,000	73,363,703,460	73,363,703,460
- Vay dài hạn đến hạn trả	68,363,703,460	68,363,703,460		5,000,000,000	73,363,703,460	73,363,703,460
Ngân hàng BIDV-Thành Đô (2)	36,515,673,252	36,515,673,252		9,372,633,089	45,888,306,341	45,888,306,341
b) Vay dài hạn	68,198,592,711	68,198,592,711	-	2,800,000,000	70,998,592,711	70,998,592,711
Vay dài hạn các bên liên quan						
Công ty CP Đầu tư Cotec Health care (3)	29,378,592,711	29,378,592,711		2,800,000,000	32,178,592,711	32,178,592,711
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 và Sản xuất Cotec Sài Gòn (5)	35,000,000,000	35,000,000,000			35,000,000,000	35,000,000,000
Cộng	173,077,969,423	173,077,969,423	-	17,172,633,089	190,250,602,512	190,250,602,512

- (i) 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.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 được chuyển sang nợ dài hạn căn cứ lịch trả nợ thỏa thuận theo Văn bản sửa đổi, bổ sung số 3228/2014/HĐ ngày 09 tháng 05 năm 2014 về việc sửa đổi, bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác. Các khoản vay này được gia hạn đến năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(ii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 151/2015/351948/HĐTD ngày 16 tháng 06 năm 2015 với hạn mức tín dụng là 46.000.000.000 VNĐ cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thi công xây dựng Bệnh viện Phụ sản Quốc Tế Đức Giang. Thời hạn vay là 09 tháng kể từ thời điểm rút vốn. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

Khoản vay được đảm bảo bằng quyền đòi nợ giá trị khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai và sắp hoàn thành từ Hợp đồng số 06/2014/HĐTT-HH ngày 19 tháng 09 năm 2014 và Phụ lục Hợp đồng Tổng thầu số 01/2014/PLHĐ_HĐTD-HH ngày 22 tháng 09 năm 2014, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi của Công ty, và các khoản thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay Ngân hàng.

(iii) Khoản vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare, Công ty liên kết, theo Hợp đồng số 05.HĐTV - CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất vay 0%/năm.

(iv) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc, Công ty liên kết, theo Hợp đồng số 02.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 VNĐ, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.

(v) Đây là khoản vay với lãi suất được tính bằng với lãi suất của Ngân hàng Việt Á cho Công ty vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 020-052/15/HĐHM ngày 18 tháng 05 năm 2015 và hợp đồng số: 95/16.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong 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 01/01/2016	211,500,000,000	(1,602,720,582)	7,170,153,849	44,759,375,571	261,826,808,838
Lợi nhuận trong kỳ				12,311,555,708	12,311,555,708
Tại 31/12/2016	211,500,000,000	(1,602,720,582)	7,170,153,849	57,070,931,279	274,138,364,546
Tại 01/01/2017	211,500,000,000	(1,602,720,582)	7,170,153,849	57,070,931,279	274,138,364,546
Lợi nhuận trong kỳ				2,027,645,824	2,027,645,824
Tại 31/03/2017	211,500,000,000	(1,602,720,582)	7,170,153,849	59,098,577,103	276,166,010,370

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 7 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 VNĐ, tương đương 21.150.000 cổ phần. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

Tên Cổ đông	Tại ngày cuối năm		Tại ngày đầu năm	
	Vốn góp VND	Tỉ lệ %	Vốn góp VND	Tỉ lệ %
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec	120.900.000.000	57,16%	120.900.000.000	57,16%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	21.020.700.000	9,94%	21.020.700.000	9,94%
Ông Đào Đức Nghĩa	1.990.000.000	0,94%	1.990.000.000	0,94%
Ông Nguyễn Thế Thanh	336.900.000	0,16%	336.900.000	0,16%
Các cổ đông khác	67.252.400.000	31,80%	67.252.400.000	31,80%
	211.500.000.000	100,00%	211.500.000.000	100,00%

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty tại 31 tháng 03 năm 2017 như sau:

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.150.000	21.150.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.150.000	21.150.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.150.000	21.150.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

23. DOANH THU

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ		
Doanh thu xây dựng	106,012,197,466	91,812,721,911
Doanh thu thuê văn phòng	2,714,836,365	1,147,191,637
Doanh thu cung cấp dịch vụ	413,842,269	85,527,273
	109,140,876,100	93,045,440,821

Trong đó:

Doanh thu các bên liên quan

Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	82,724,388	107,276,400
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	676,379,739	136,092,000
Côr Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	195,229,557	203,742,000
Côr Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	-	27,736,713,432
Côr Công ty Cổ phần Hằng Hà	25,018,148,627	16,017,500,364
Côr Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	40,652,926,775	31,409,194,983
Côr Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Nghệ An	40,672,557,922	-
	107,297,967,008	75,610,519,179

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn xây dựng công trình	96,411,703,665	80,413,617,252
Giá vốn cho thuê mặt bằng	1,337,202,146	323,478,260
Giá vốn dịch vụ khác	85,916,675	
	97,834,822,486	80,737,095,512

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng	18,518,109	63,024,752
Khác	-	
Cộng	18,518,109	63,024,752

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	3,518,912,041	5,311,366,879
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	621,653,980	
Chi phí bảo lãnh		83,051,968
Chi phí khác		
Cộng	4,140,566,021	5,394,418,847

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	2,657,835,637	1,730,209,091
Chi phí hành chính	576,005,346	70,284,685
Chi phí quản trị văn phòng	719,012,310	58,797,307
Chi phí khấu hao TSCĐ	4,250,001	224,250,001
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	3,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	559,635,091	190,214,227
Chi phí bằng tiền khác	129,710,055	120,918,636
Cộng	4,649,448,440	2,397,673,947

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận trước thuế	2,534,557,280	3,852,912,802
Chi phí không được trừ	-	-
Chênh lệch chi phí tạm thời	-	-
Lợi nhuận tính thuế	2,534,557,280	3,852,912,802
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp năm nay	506,911,456	770,582,560
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	-
Thuế TNDN phải nộp	506,911,456	770,582,560

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VNĐ	VNĐ
Các khoản vay	173,077,969,423	190,250,602,512
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(9,891,515,822)	(85,863,990,414)
Nợ thuần	163,186,453,601	104,386,612,098
Vốn chủ sở hữu	276,166,010,370	274,138,364,546
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	59%	38%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	9,891,515,822	85,863,990,414
Phải thu khách hàng và phải thu khác	147,383,951,313	140,661,775,090
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28,224,315,400	28,224,315,400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
	185,501,782,535	254,752,080,904
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	173,077,969,423	190,250,602,512
Phải trả người bán và phải trả khác	205,698,456,186	237,521,274,654
Chi phí phải trả	97,126,158,591	46,058,588,166
	475,902,584,200	473,830,465,332

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)****Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, ... Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, ... Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 - 5 năm</u> VND	<u>Sau 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
31-03-2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9,891,515,822	-	-	9,891,515,822
Phải thu khách hàng và phải thu khác	146,408,763,313	975,188,000	-	147,383,951,313
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28,224,315,400	28,224,315,400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2,000,000	2,000,000
Tổng cộng	156,300,279,135	975,188,000	28,226,315,400	185,501,782,535
Các khoản vay	104,879,376,712	68,198,592,711	-	173,077,969,423
Phải trả người bán và phải trả khác	185,814,006,679	19,884,449,507	-	205,698,456,186
Chi phí phải trả	97,126,158,591	-	-	97,126,158,591
Tổng cộng	387,819,541,982	88,083,042,218	-	475,902,584,200
Chênh lệch thanh khoản thuần	(231,519,262,847)	(87,107,854,218)	28,226,315,400	(290,400,801,665)
31-12-2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	85,863,990,414	-	-	85,863,990,414
Phải thu khách hàng và phải thu khác	139,686,587,090	975,188,000	-	140,661,775,090
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28,224,315,400	28,224,315,400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2,000,000	2,000,000
Tổng cộng	225,550,577,504	975,188,000	28,224,315,400	254,750,080,904
Các khoản vay	119,252,009,801	70,998,592,711	-	190,250,602,512
Phải trả người bán và phải trả khác	220,071,652,015	17,449,622,639	-	237,521,274,654
Chi phí phải trả	46,058,588,166	-	-	46,058,588,166
Tổng cộng	385,382,249,982	88,448,215,350	-	473,830,465,332
Chênh lệch thanh khoản thuần	(159,831,672,478)	(87,473,027,350)	28,224,315,400	(219,080,384,428)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn do các khoản phải trả và các khoản vay phát sinh chủ yếu từ các bên liên quan đến Công ty. Các bên liên quan sẽ chưa thu các khoản nợ của Công ty cho đến khi khả năng thanh khoản của Công ty được đảm bảo.



LÊ LỆ LINH
Người lập biểu



Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng



The stamp contains the following text: M.S.D.N: 0303666737, CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT, COTEC, QUẬN 4 - T.P HỒ CHÍ MINH.

Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2017

