



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

- Kiểm toán
- Audit
- Tư vấn Thuế
- Tax consulting
- Tư vấn Tài chính
- Financial advisory
- Thẩm định giá và xác định giá trị doanh nghiệp
- Valuation

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 – 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 42

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu

Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

---

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên
Ông Đào Đức Cương	Thành viên
Ông Đàm Quang Trực	Thành viên

#### Ban Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Đức Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Bá Tiến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/11/2016)
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 9/01/2017)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp  
nhất

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



  
Nguyễn Thế Thanh  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2017

SỐ: /VACO/BCKT.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2017, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá các rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### *Ý kiến của kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, báo cáo kiểm toán đề ngày 11 tháng 4 năm 2016 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name.

---

**Nguyễn Đức Tiến**  
**Giám đốc Chi nhánh**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0517-2013-156-1

---

**Nguyễn Mạnh Thắng**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1826-2013-156-1

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**

*Tp. HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2017*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>775.703.264.905</b>	<b>652.156.002.909</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>86.246.819.762</b>	<b>90.185.835.498</b>
1. Tiền	111		86.246.819.762	90.185.835.498
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>598.255.731.589</b>	<b>498.530.977.859</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	92.788.758.409	29.127.598.949
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	410.254.550.119	335.109.421.775
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	95.212.423.061	134.310.332.935
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(16.375.800)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>85.324.407.056</b>	<b>63.231.215.751</b>
1. Hàng tồn kho	141		86.399.817.664	64.306.626.359
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.876.306.498</b>	<b>207.973.801.000</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		64.820.694	10.250.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.590.910.437	106.316.097
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	220.575.367	91.407.704
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>473.452.574.599</b>	<b>517.017.207.869</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>975.188.000</b>	<b>255.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	975.188.000	255.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.683.189.214</b>	<b>100.842.552.707</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	13.683.189.214	100.842.552.707
- Nguyên giá	222		23.420.648.360	121.875.237.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.737.459.146)	(21.032.685.207)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(332.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>99.944.852.544</b>	<b>8.218.457.600</b>
- Nguyên giá	231		114.764.227.116	8.218.457.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.819.374.572)	-
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>327.279.467.534</b>	<b>366.886.189.176</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		299.053.152.134	366.032.039.176
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.224.315.400	852.150.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>31.569.877.307</b>	<b>40.815.008.386</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		9.174.068.395	13.605.623.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	7.818	1.559.500.204
3. Lợi thế thương mại	269	17	22.395.801.094	25.649.884.376
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.249.155.839.504</b>	<b>1.169.173.210.778</b>



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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>972.500.125.387</b>	<b>906.372.748.898</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>725.241.750.431</b>	<b>564.347.318.555</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	114.927.115.907	80.266.508.679
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	186.059.806.718	82.390.937.276
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	34.195.992.665	46.151.928.759
4. Phải trả người lao động	314		5.333.533.998	4.044.154.067
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	53.984.740.389	47.529.884.660
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	173.475.870.177	126.005.106.767
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	154.252.009.801	174.707.353.456
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	41.509.115
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.012.680.776	3.209.935.776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>247.258.374.956</b>	<b>342.025.430.343</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	8.810.159.606	13.589.125.057
2. Phải trả dài hạn khác	337	21	202.449.622.639	197.666.400.333
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	35.998.592.711	130.769.904.953
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>276.655.714.117</b>	<b>262.800.461.880</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>276.655.714.117</b>	<b>262.800.461.880</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		211.500.000.000	211.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.534.379.533)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.170.153.849	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.476.171.080	21.867.155.366
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		36.567.131.928	21.261.814.591
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		13.909.039.152	605.340.775
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.112.109.770	23.797.532.198
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.249.155.839.504</b>	<b>1.169.173.210.778</b>



Lâm Tuấn Thịnh  
Người lập biểu

 

Lê Bá Tiến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh  
Tổng Giám đốc



Tp. HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2017



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		620.468.344.065	347.728.674.958
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.374.021.717	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	25	619.094.322.348	347.728.674.958
4. Giá vốn hàng bán	11	26	554.726.335.783	296.256.406.064
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		64.367.986.565	51.472.268.894
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	421.426.889	10.253.640.858
7. Chi phí tài chính	22	29	18.672.185.489	37.111.175.889
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.382.450.320	37.145.609.287
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.353.310.117)	201.784.283
9. Chi phí bán hàng	25	30	388.873.790	1.282.530.133
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	21.436.091.813	17.250.747.856
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		22.938.952.245	6.283.240.157
11. Thu nhập khác	31	31	62.709.005	7.610.935.744
12. Chi phí khác	32	32	2.692.449.563	12.355.909.303
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.629.740.558)	(4.744.973.559)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		20.309.211.687	1.538.266.598
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	4.826.126.014	4.154.631.810
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	34	1.559.492.386	(3.285.414.308)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		13.923.593.287	669.049.096
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		13.909.039.152	605.340.775
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		14.554.135	63.708.321
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35		29



Lâm Tuấn Thịnh  
Người lập biểu

  


Lê Bá Tiến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh  
Tổng Giám đốc



Tp. HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	20.309.211.687	1.538.266.598
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.862.061.207	6.657.588.906
- Các khoản dự phòng	03	(41.509.115)	(34.433.398)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	932.459.794	(84.630.144.548)
- Chi phí lãi vay	06	18.382.450.320	37.145.609.287
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	46.444.673.893	(39.323.113.155)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(62.718.203.733)	(84.340.450.775)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(22.093.191.305)	32.750.289.335
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	188.466.702.930	235.673.309.940
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	4.376.984.717	14.659.947.788
- Tiền lãi vay đã trả	14	(18.431.051.493)	(66.508.706.124)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.651.431.271)	(11.274.487.477)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(197.255.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	124.197.228.738	81.636.789.532
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(8.243.360.425)	(810.000.000)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	182.730.620.519
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	333.771.848	123.525.624.669
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(12.909.588.577)	305.446.245.188
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	117.200.411.110	222.338.183.338
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(232.427.067.007)	(536.646.281.449)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(115.226.655.897)	(314.308.098.111)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50	(3.939.015.736)	72.774.936.609
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	90.185.835.498	17.410.898.889
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	86.246.819.762	90.185.835.498

Lâm Tuấn Thịnh  
Người lập biểu

Lê Bá Tiến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh  
Tổng Giám đốc

Tp. HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 12 năm 2016 là 188 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 141 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**

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

##### **Công ty con**

- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn;
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec.

##### **Công ty liên kết**

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc;
- Công ty CP Cotec Healthcare;
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

**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 hợp nhất:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ báo cáo. 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.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính hợp nhất của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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 đầu tư tài chính, các khoản phải thu khách hàng, phải thu 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 phải trả người bán và phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

***Đánh giá lại sau 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 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 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 hợp nhất giữa niên độ 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.

***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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP**

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

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

	<b>Số năm khấu hao</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	06 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 10

**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.

**Các khoản trả trước**

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

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 4 năm.

Khoản trả trước tiền thuê đất được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là trong vòng 45 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP**

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

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

#### **Ghi nhận doanh thu và giá vốn**

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 phân 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.

Giá vốn hoạt động thi công, xây lắp ghi nhận theo tỷ suất lợi nhuận ước tính cho từng hợp đồng xây dựng được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

#### **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.

#### **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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP

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

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

#### 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 hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	386.608.843	400.910.865
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.860.210.919	89.784.924.633
<b>Cộng</b>	<b>86.246.819.762</b>	<b>90.185.835.498</b>

Toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng của Công ty mẹ với số tiền là 85.589.723.804 đồng đã được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP**

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

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>90.297.538.894</b>	<b>26.445.415.434</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	49.306.806.425	6.226.306.425
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	27.581.098.659	170.500.000
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	3.616.200.626	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	944.625.621	944.625.621
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	50.568.000	-
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	7.176.304.563	17.620.303.388
Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	-	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	177.055.000	38.800.000
Ông Đào Đức Nghĩa	1.444.880.000	1.444.880.000
<b>b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>2.491.219.515</b>	<b>2.682.183.515</b>
Dự án khu dân cư Phú Xuân	1.163.451.019	1.163.451.019
Các khách hàng khác	1.327.768.496	1.518.732.496
<b>Cộng</b>	<b>92.788.758.409</b>	<b>29.127.598.949</b>

Công ty đã thế chấp toàn bộ các khoản phải thu khách hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng.

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>61.921.083.534</b>	<b>61.660.656.334</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	29.954.572.243	29.954.572.243
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	-	100.000.000
Công ty TNHH Kim Huỳnh	350.000.000	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	31.406.084.091	31.406.084.091
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	129.289.000	-
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Bình Định	81.138.200	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	-	200.000.000
<b>b. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>348.333.466.585</b>	<b>273.448.765.441</b>
Công ty CP Xây Dựng Econ	-	15.414.338.731
Công ty CP KT Công trình Việt Nam - CN Phía Nam	17.002.184.125	10.730.049.470
Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	-	8.720.649.595
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Mỹ Văn	-	7.375.225.760
Công ty CP Thương Mại Kỹ Thuật Việt Nam	-	7.108.947.400
Công ty CP Thông minh Á Châu (*)	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	7.493.567.560	7.493.567.560
DNTN Đức Phát Đạt	11.020.108.713	11.020.108.713
Công ty TNHH Thương mại Việt Hà	35.000.000.000	-
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	34.850.905.488	27.101.184
Công ty CP Taca	11.746.232.920	191.607.702
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư HAVINA	7.438.474.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ	6.076.224.000	-
Công ty TNHH MTV Tuấn Thuận Phát	4.940.864.693	-
Đối tượng khác	27.764.905.086	20.367.169.326
<b>Cộng</b>	<b>410.254.550.119</b>	<b>335.109.421.775</b>

(\*) Đây là khoản tạm ứng 45% giá trị hợp đồng thi công xây dựng nhà ở Cotec Hưng Phước 2 do Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (Công ty con) làm chủ đầu tư tại huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thi công số 0608/HĐTT-COTECSAIGON ngày 6 tháng 8 năm 2015. Dự án đang được triển khai để bàn giao mặt bằng cho bên thi công.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm (Điều chỉnh lại)
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>95.212.423.061</b>	<b>134.310.332.935</b>
<b>a1. Phải thu khác bên liên quan</b>	<b>70.287.532.216</b>	<b>119.928.611.389</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	11.094.969.835	67.614.119.863
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	2.212.021.792	2.212.021.792
Công ty CP Đầu tư Cotec HealthCare	768.129.000	-
Công ty CP Hằng Hà	2.884.741.360	2.884.741.360
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	29.620.694.442	25.671.225.993
Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.053.684.181	118.684.181
Phải thu khác ông Đào Đức Cường	5.558.680.000	5.558.680.000
Tạm ứng cho ông Đào Đức Nghĩa	150.000.000	150.000.000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Thế Thanh	3.164.248.122	1.154.774.716
Tạm ứng cho ông Đào Đức Cường	13.733.391.856	14.517.391.856
Tạm ứng cho ông Đàm Quang Trực	46.971.628	46.971.628
<b>a2. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>24.924.890.845</b>	<b>14.381.721.546</b>
Công ty TNHH Thanh Loan	2.656.310.044	2.656.310.044
Tạm ứng cho nhân viên khác	20.521.326.990	11.130.300.871
Ký cược, ký quỹ	-	168.465.765
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.747.253.811	426.644.866
<b>b. Dài hạn</b>	<b>975.188.000</b>	<b>255.000.000</b>
Ký cược, ký quỹ	975.188.000	255.000.000
<b>Cộng</b>	<b>96.187.611.061</b>	<b>134.565.332.935</b>

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
 Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

MÃU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**9. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ MVN	-	-	23.394.000	7.018.200
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.394.000</b>	<b>7.018.200</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	317.371.925	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	85.001.526.534	-	63.231.215.751	-
Thành phẩm	1.080.919.205	(1.075.410.608)	1.075.410.608	(1.075.410.608)
<b>Cộng</b>	<b>86.399.817.664</b>	<b>(1.075.410.608)</b>	<b>64.306.626.359</b>	<b>(1.075.410.608)</b>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo từng công trình như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Hoạt động xây dựng	65.126.296.345	48.626.875.289
+ Dự án KDC Phú Xuân 1	14.783.268.212	9.793.299.381
+ Công trình Bệnh viện Đồng Nai	29.393.532.739	19.164.450.307
+ Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	1.765.456.709	3.634.381.681
+ Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải	-	772.727.273
+ Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	7.971.177.101	10.254.938.767
+ Công trình Bệnh viện Bình Định	-	2.088.602.158
+ Các công trình khác	11.212.861.584	2.918.475.722
Hoạt động sản xuất nhôm, kính	7.071.531.421	2.575.596.662
Hoạt động dịch vụ thiết kế	1.332.189.085	538.246.004
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
+ Dự án KDC Hưng Phước	11.471.509.683	11.490.497.796
<b>Cộng</b>	<b>85.001.526.534</b>	<b>63.231.215.751</b>

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
 Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số cuối năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	129.167.663	-	129.167.663	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	91.407.704	-	-	91.407.704
<b>Cộng</b>	<b>220.575.367</b>	<b>-</b>	<b>129.167.663</b>	<b>91.407.704</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	371.380.700	60.701.132.719	(69.141.296.389)	8.811.544.370
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.309.434.447	4.826.126.014	(11.651.431.271)	14.134.739.704
Thuế thu nhập cá nhân	1.387.756.603	1.031.667.229	(712.154.638)	1.068.244.012
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.689.032.866	362.231.934	(94.564.800)	2.421.365.732
Các loại thuế khác	21.880.140.365	2.537.894.282	(15.600.548)	19.357.846.631
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	558.247.684	203.059.374	(3.000.000)	358.188.310
<b>Cộng</b>	<b>34.195.992.665</b>	<b>69.662.111.552</b>	<b>(81.618.047.646)</b>	<b>46.151.928.759</b>

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
 Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	107.175.675.869	4.416.325.411	2.006.168.121	968.947.604	7.308.120.909	121.875.237.914
- Mua trong năm	-	225.000.000	-	135.318.182	1.337.272.727	1.697.590.909
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(100.000.000.000)	-	-	-	-	(100.000.000.000)
- Phân loại lại sang công cụ, dụng cụ	-	(152.180.463)	-	-	-	(152.180.463)
Số dư cuối năm	7.175.675.869	4.489.144.948	2.006.168.121	1.104.265.786	8.645.393.636	23.420.648.360
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	15.415.194.261	1.027.100.196	1.884.334.791	947.435.189	1.758.620.770	21.032.685.207
- Khấu hao trong năm	1.326.438.025	326.622.911	17.000.003	30.100.000	743.749.960	2.443.910.899
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(13.586.956.497)	-	-	-	-	(13.586.956.497)
- Phân loại lại sang công cụ, dụng cụ	-	(152.180.463)	-	-	-	(152.180.463)
Số dư cuối năm	3.154.675.789	1.201.542.644	1.901.334.794	977.535.189	2.502.370.730	9.737.459.146
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	91.760.481.608	3.389.225.215	121.833.330	21.512.415	5.549.500.139	100.842.552.707
Tại ngày cuối năm	4.021.000.080	3.287.602.304	104.833.327	126.730.597	6.143.022.906	13.683.189.214

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.536.639.815 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 3.712.439.074 VND).

Trong năm, công ty chuyển mục đích sử dụng Tòa nhà Cao Ốc tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP Hồ Chí Minh để cho thuê nên giá trị tài sản cố định này được công ty phân loại lại thành bất động sản đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<u>Phần mềm kế toán</u> VND	<u>Nhãn hiệu hàng hóa</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-

Nguyên giá của tài sản vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 332.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 332.000.000 VND).

**14. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ****BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	<u>Nhà cửa vật kiến trúc</u> VND	<u>Quyền sử dụng đất</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	-	8.218.457.600	8.218.457.600
- TSCĐ hữu hình chuyển qua	100.000.000.000	-	100.000.000.000
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	6.545.769.516	-	6.545.769.516
Số dư cuối năm	106.545.769.516	-	114.764.227.116
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	1.232.418.075	-	1.232.418.075
- TSCĐ hữu hình chuyển qua	13.586.956.497	-	13.586.956.497
Số dư cuối năm	14.819.374.572	-	14.819.374.572
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	-	8.218.457.600	8.218.457.600
Tại ngày cuối năm	91.726.394.944	-	99.944.852.544

Bất động sản đầu tư của Công ty là Tòa nhà Cao Ốc tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh. Công ty đã thế chấp tòa nhà này để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển – Chi nhánh 3/2, giá trị còn lại TSCĐ thế chấp này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 91.726.394.944 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 87.500.000.024 VND).

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm			Số đầu năm (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Thay đổi tài sản thuần	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Thay đổi tài sản thuần	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>300.605.109.801</b>	<b>(1.551.957.667)</b>	<b>299.053.152.134</b>	<b>366.230.109.801</b>	<b>(198.070.625)</b>	<b>366.032.039.176</b>
Công ty CP Hằng Hà (1)	-	-	-	65.625.000.000	576.925	65.625.576.925
Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc (2)	2.000.000.000	(25.641.057)	1.974.358.943	2.000.000.000	(25.641.057)	1.974.358.943
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare (3)	194.400.000.000	3.503.988.485	197.903.988.485	194.400.000.000	99.383.335	194.499.383.335
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á (4)	104.205.109.801	(5.030.305.095)	99.174.804.706	104.205.109.801	(272.389.828)	103.932.719.973
	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
	VND	VND	VND	VND		
<b>b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>28.224.315.400</b>	-	<b>852.150.000</b>	-		
Công ty CP Hằng Hà (1)	27.372.165.400	-	-	-		
Công ty CP Dược Trung ương 25 (5)	477.150.000	-	477.150.000	-		
Công ty CP ĐT & CN Bửu Long (5)	375.000.000	-	375.000.000	-		
	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ		
	VND	VND	VND	VND		
<b>c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>		
Trái phiếu (i)	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000		



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)**

- (1) Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Hàng Hà, tỷ lệ phần sở hữu của Công ty giảm từ 64,4% xuống 15%. Sau khi chuyển nhượng vốn góp, Công ty phân loại lại khoản đầu tư trên sang “Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác”.
- (2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và xây dựng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc tạm ngưng hoạt động do đã bị đóng mã số thuế từ ngày 26 tháng 5 năm 2014.
- (3) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sở hữu 40% phần vốn (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 40%) và nắm giữ 40% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Cotec Healthcare. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Cotec Healthcare có khoản lãi lũy kế là 8,7 tỷ đồng.
- (4) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sở hữu 44,64% phần vốn (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 44,64%) và nắm giữ 44,64% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và xây dựng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á có khoản lỗ lũy kế là 5,3 tỷ đồng.
- (5) Đối với các khoản đầu tư mua cổ phiếu, mua trái phiếu do không có đủ thông tin giá 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.

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

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

**16. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

	Lợi nhuận chưa thực hiện	Tổng cộng
Số dư đầu năm	1.559.500.204	1.559.500.204
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	(1.559.492.386)	(1.559.492.386)
Số dư cuối năm	7.818	7.818

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm trước	88.930.404.578
Điều chỉnh giảm giá trị công ty liên kết	(56.868.049.108)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>32.062.355.470</b>
Điều chỉnh giảm công ty con	(68.351.049)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>31.994.004.421</b>
<b>HAO MÒN</b>	
Số dư đầu năm trước	7.946.514.002
Trích khấu hao trong năm	3.206.235.547
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	(4.740.278.455)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>6.412.471.094</b>
Khấu hao trong năm	3.185.732.233
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>9.598.203.327</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu năm	25.649.884.376
Tại ngày cuối năm	22.395.801.094

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>136.038.000</b>	<b>136.038.000</b>	<b>57.965.000</b>	<b>57.965.000</b>
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành	108.576.000	108.576.000	57.965.000	57.965.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Hà Nội	27.462.000	27.462.000	-	-
<b>b. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>114.791.077.907</b>	<b>114.791.077.907</b>	<b>80.208.543.679</b>	<b>80.208.543.679</b>
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	8.706.582.405	8.706.582.405	-	-
Công ty CP Taca	421.760.001	421.760.001	3.432.073.920	3.432.073.920
Công ty CP Thương mại Dịch vụ An Biên	1.029.095.837	1.029.095.837	1.242.522.985	1.242.522.985
Công ty CP Kỹ thuật Thương mại Dịch vụ 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 CP Vật liệu xây dựng Thế giới nhà	6.393.422.997	6.393.422.997	7.293.422.997	7.293.422.997
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	12.293.437.121	12.293.437.121	-	-
Công ty TNHH Bé tông Phan Vũ - Quảng Bình	5.809.679.700	5.809.679.700	-	-
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hoàng Gia Phát	5.646.701.893	5.646.701.893	-	-
Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	5.596.093.266	5.596.093.266	8.684.376.616	8.684.376.616
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 Thương mại Dịch vụ Phú Thanh Long	2.008.031.979	2.008.031.979	4.846.878.499	4.846.878.499
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Star	1.245.548.854	1.245.548.854	3.445.548.854	3.445.548.854
Phải trả cho các đối tượng khác	48.976.176.095	48.976.176.095	29.314.360.196	29.314.360.196
<b>Cộng</b>	<b>114.927.115.907</b>	<b>114.927.115.907</b>	<b>80.266.508.679</b>	<b>80.266.508.679</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>181.745.732.141</b>	<b>78.870.562.699</b>
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	100.000.000	100.000.000
Công ty cổ phần Hằng Hà	37.859.207.730	36.099.703.476
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	289.500.000	3.679.618.433
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	-	200.000.000
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	-
<b>b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>4.314.074.577</b>	<b>3.520.374.577</b>
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Các khách hàng khác	1.694.074.577	900.374.577
<b>Cộng</b>	<b>186.059.806.718</b>	<b>82.390.937.276</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	21.969.240.668	21.417.767.811
Chi phí công trình phải trả	31.512.353.538	24.810.612.768
Các khoản trích trước khác	503.146.183	1.301.504.081
<b>Cộng</b>	<b>53.984.740.389</b>	<b>47.529.884.660</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>173.475.870.177</b>	<b>126.005.106.767</b>
<b>a1. Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan</b>	<b>111.137.728.081</b>	<b>71.669.166.515</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (i)	1.149.529.767	1.149.529.767
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	279.804.001	249.724.001
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	-	630.621.000
Ông Đào Đức Nghĩa	60.887.737.313	54.893.634.747
Ông Nguyễn Thế Thanh	620.107.000	620.107.000
Ông Đào Đức Cường	48.200.550.000	14.125.550.000
<b>a2. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>62.338.142.096</b>	<b>54.335.940.252</b>
Kinh phí công đoàn	1.064.485.156	785.085.800
Bảo hiểm xã hội	7.411.646.467	6.633.545.355
Bảo hiểm y tế	245.462.009	114.391.770
Bảo hiểm thất nghiệp	129.961.322	53.624.184
Phải trả cổ tức	3.613.835.194	3.613.835.194
Công ty Cổ phần Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	6.462.000.000	6.462.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	4.377.722.909	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh Nam Thịnh	3.818.181.818	-
Ông Dương Quốc Trọng	-	3.400.000.000
Ông Lê Xuân Tinh	4.900.000.000	5.000.000.000
Ông Bùi Trung Dũng	12.000.000.000	12.000.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy	3.000.000.000	3.000.000.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	80.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.234.847.221	13.273.457.949
<b>b. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>202.449.622.639</b>	<b>197.666.400.333</b>
<b>b1. Phải trả dài hạn khác là bên liên quan</b>	<b>306.900.000</b>	<b>2.502.691.750</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	2.502.691.750
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	306.900.000	-
<b>b2. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>202.142.722.639</b>	<b>195.163.708.583</b>
Phải trả khác Dự án Khu dân cư Phú Xuân (1)	17.142.722.639	10.163.708.583
Nhận tiền hợp tác đầu tư của Công ty CP Dịch vụ	185.000.000.000	185.000.000.000
Tổng hợp Bình Minh (2)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>202.142.722.639</b>	<b>323.671.507.100</b>

(1) Đây là tiền khách hàng đã chi hộ Công ty để thực hiện một số hạng mục công trình của dự án.

(2) Đây là khoản phải trả do nhận tiền hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 01/HĐHTĐT/BINHMINH-COTEC SAIGON ngày 15 tháng 01 năm 2015, cùng hợp tác đầu tư dự án Khu nhà ở Cotec Hưng Phước 2 tại thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (Công ty con) là chủ đầu tư Dự án. Lợi nhuận từ dự án được phân chia theo tỷ lệ vốn góp (Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn góp 310.747.503.000 đồng, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh góp 232.000.000.000 đồng)

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện dự án BV Đồng Nai	4.679.978.182	4.679.978.182
Lợi nhuận chưa thực hiện liên quan đến giao dịch với các công ty liên kết	4.130.181.424	8.909.146.875
<b>Cộng</b>	<b>8.810.159.606</b>	<b>13.589.125.057</b>

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>154.252.009.801</b>	<b>154.252.009.801</b>	<b>188.354.265.074</b>	<b>(208.809.608.729)</b>	<b>174.707.353.456</b>	<b>174.707.353.456</b>
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2	-	-	3.379.236.686	(84.615.227.038)	81.235.990.352	81.235.990.352
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP. HCM (1)	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	(37.488.300.000)	37.488.300.000	37.488.300.000
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Thành Đô (2)	45.888.306.341	45.888.306.341	76.611.324.928	(76.706.081.691)	45.983.063.104	45.983.063.104
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2 (3)	73.363.703.460	73.363.703.460	73.363.703.460	(10.000.000.000)	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>35.998.592.711</b>	<b>-</b>	<b>2.209.849.496</b>	<b>(96.981.161.738)</b>	<b>130.769.904.953</b>	<b>130.769.904.953</b>
<b>b1. Vay dài hạn các bên liên quan</b>	<b>35.998.592.711</b>	<b>-</b>	<b>2.209.849.496</b>	<b>(23.617.458.278)</b>	<b>57.406.201.493</b>	<b>57.406.201.493</b>
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare (4)	32.178.592.711	-	2.209.849.496	(23.617.458.278)	53.586.201.493	53.586.201.493
Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc (5)	3.820.000.000	-	-	-	3.820.000.000	3.820.000.000
<b>b2. Vay dài hạn đối tượng khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(73.363.703.460)</b>	<b>73.363.703.460</b>	<b>73.363.703.460</b>
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2 (3)	-	-	-	(73.363.703.460)	73.363.703.460	73.363.703.460
<b>Cộng</b>	<b>190.250.602.512</b>	<b>154.252.009.801</b>	<b>190.564.114.570</b>	<b>(305.790.770.467)</b>	<b>305.477.258.409</b>	<b>305.477.258.409</b>

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	73.363.703.460	10.000.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	35.998.592.711	130.769.904.953
	<b>109.362.296.171</b>	<b>140.769.904.953</b>
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(73.363.703.460)	(10.000.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>35.998.592.711</b>	<b>130.769.904.953</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Cổ phần Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (công ty con) bao gồm các khoản vay sau:

Vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 020-052/15/HDDHMTD ngày 18 tháng 5 năm 2015, hạn mức tín dụng là 50 tỷ đồng, để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất thay đổi theo từng giấy nhận nợ, lãi suất trong hạn trung bình năm 2015 là 10,6%. Tài sản thế chấp là quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ các hợp đồng ký kết giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn, chi tiết được quy định trong hợp đồng thế chấp số 020-071/2015/HĐTCQĐN-HTTTL ngày 18 tháng 5 năm 2015.

Vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 020-095/16/HĐHMDN ngày 09 tháng 06 năm 2016 với hạn mức tín dụng là 35 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất thay đổi theo từng giấy nhận nợ, lãi suất trong hạn trung bình năm 2016 là 10,05%. Tài sản đảm bảo của khoản vay là quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ các hợp đồng được ký kết giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn.

- (2) 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 được sử dụng 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.
- (3) 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, với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 VNĐ cho mục đích xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và 90.000.000.000 VNĐ cho mục đích bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn và được đảm bảo bằng 2.000.000 cổ phiếu ngân hàng Việt Á của Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng theo hình thức bảo lãnh của bên thứ 3 và giá trị tòa nhà số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, TP. HCM, toàn bộ số dư tiền gửi và các khoản phải thu của Công ty.
- (4) 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.
- (5) 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.

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
 Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU****Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	211.500.000.000	(1.532.717.784)	7.170.153.849	37.142.337.619	143.568.223.753	397.847.997.437
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	605.340.775	63.708.321	669.049.096
Điều chỉnh giảm công ty con	-	-	-	(5.656.417.222)	(119.834.399.876)	(125.490.817.098)
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	-	-	-	(59.737.346.520)	-	(59.737.346.520)
Giảm khác	-	(1.661.749)	-	(59.880.693)	-	(61.542.442)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.534.379.533)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>(27.705.966.041)</b>	<b>23.797.532.198</b>	<b>213.227.340.473</b>
<b>Các khoản điều chỉnh</b>						
Điều chỉnh giá trị công ty liên kết khi thoái vốn (1)	-	-	-	49.573.121.407	-	49.573.121.407
<b>Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.534.379.533)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>21.867.155.366</b>	<b>23.797.532.198</b>	<b>262.800.461.880</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	13.909.039.152	14.554.135	13.923.593.287
Điều chỉnh phân loại lại số liệu đầu kỳ (2)	-	-	-	14.699.976.563	(14.699.976.563)	-
Tăng/giảm khác	-	(68.341.049)	-	(1)	-	(68.341.050)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>50.476.171.080</b>	<b>9.112.109.770</b>	<b>276.655.714.117</b>

(1) Khoản điều chỉnh giảm giá trị công ty liên kết do trong kỳ Công ty có thực hiện thoái vốn từ các công ty liên kết và chuyển các khoản đầu tư vào công ty liên kết sang các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác như trình bày ở thuyết minh số 15 và điều chỉnh lại số liệu của nghiệp vụ thoái vốn từ công ty con thành công ty liên kết phát sinh năm 2015.

(2) Điều chỉnh lại lợi ích cổ đông không kiểm soát những năm trước.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****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 đồng, tương đương 21.150.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số vốn thực góp của các cổ đông như sau:

Tên Cổ đông	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỉ lệ	Số tiền	Tỉ lệ
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật Liệu Xây Dựng	12.090.000	120.900.000.000	57,16%	120.900.000.000	57,16%
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	2.102.070	21.020.700.000	9,94%	21.020.700.000	9,94%
Ông Nguyễn Thế Thanh	33.690	336.900.000	0,16%	336.900.000	0,16%
Ông Đào Đức Nghĩa	199.000	1.990.000.000	0,94%	1.990.000.000	0,94%
Các cổ đông khác	6.725.240	67.252.400.000	31,80%	67.252.400.000	31,80%
<b>Cộng</b>	<b>21.150.000</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty tại 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
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 (VND)	10.000	10.000

**25. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Bộ phận hoạt động xây lắp: 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.

- Bộ phận kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính: Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và nội thất.

- Bộ phận tư vấn thiết kế: Tư vấn thiết kế công trình

Việc ra các quyết định quản lý của công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
 Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**25. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)**

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

**NĂM NAY**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Hoạt động xây lắp</b>	<b>Kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính</b>	<b>Tư vấn thiết kế</b>	<b>Loại trừ hợp nhất</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Doanh thu theo bộ phận</b>					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	614.017.558.565	2.002.687.125	3.074.076.658	-	619.094.322.348
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	(15.000.612.303)	29.117.467.094	653.909.091	(14.770.763.882)	-
<b>Tổng doanh thu theo bộ</b>	<b>599.016.946.262</b>	<b>31.120.154.219</b>	<b>3.727.985.749</b>	<b>(14.770.763.882)</b>	<b>619.094.322.348</b>
<b>Chi phí theo bộ phận</b>					
Giá vốn hàng bán	544.618.880.385	28.193.341.256	1.862.967.305	(19.948.853.163)	554.726.335.783
Chi phí bán hàng	-	388.873.790	-	-	388.873.790
Chi quản lý doanh nghiệp	17.751.973.162	3.036.242.714	647.875.937	-	21.436.091.813
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>36.646.092.715</b>	<b>(498.303.541)</b>	<b>1.217.142.507</b>	<b>5.178.089.281</b>	<b>42.543.020.962</b>
Doanh thu tài chính					421.426.889
Chi phí tài chính					18.672.185.489
Lãi (lỗ) khác					(2.629.740.558)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>26.079.149.142</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					4.826.126.014
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					1.559.492.386
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>19.693.530.742</b>
Tài sản bộ phận	981.472.134.438	341.585.523.853	8.695.592.086	(82.597.410.873)	1.249.155.839.504
Nợ phải trả bộ phận	702.688.273.155	308.675.389.061	4.386.198.407	(43.249.735.236)	972.500.125.387

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
 Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**25. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)**

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

**NĂM TRƯỚC**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Hoạt động xây lắp</b>	<b>Kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính</b>	<b>Tư vấn thiết kế</b>	<b>Loại trừ hợp nhất</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Doanh thu theo bộ phận</b>					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	343.437.391.865	2.536.671.274	1.754.611.819	-	347.728.674.958
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	16.126.532.073	3.801.002.935	373.974.546	(20.301.509.554)	-
<b>Tổng doanh thu theo bộ</b>	<b>359.563.923.938</b>	<b>6.337.674.209</b>	<b>2.128.586.365</b>	<b>(20.301.509.554)</b>	<b>347.728.674.958</b>
<b>Chi phí theo bộ phận</b>					
Giá vốn hàng bán	346.233.404.353	24.105.586.568	482.392.636	(74.564.977.493)	296.256.406.064
Chi phí bán hàng	1.193.893.768	88.636.365	-	-	1.282.530.133
Chi quản lý doanh nghiệp	12.547.893.116	1.232.420.312	264.198.881	3.206.235.547	17.250.747.856
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(411.267.299)</b>	<b>(19.088.969.036)</b>	<b>1.381.994.848</b>	<b>51.057.232.392</b>	<b>32.938.990.905</b>
Doanh thu tài chính					10.253.640.858
Chi phí tài chính					37.111.175.889
Lãi (lỗ) khác					(4.744.973.559)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>(9.680.852.283)</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					4.154.631.810
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(3.285.414.308)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>(10.550.069.785)</b>
Tài sản bộ phận	939.782.247.780	308.218.819.088	7.096.389.712	(85.924.245.802)	1.169.173.210.778
Nợ phải trả bộ phận	673.098.558.102	85.696.767.519	2.877.047.048	144.700.376.229	906.372.748.898

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**26. DOANH THU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu xây dựng	604.110.938.281	339.671.332.731
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính	1.906.296.115	2.420.972.727
Doanh thu môi giới	-	56.367.614
Doanh thu cho thuê mặt bằng	9.906.620.284	3.709.691.520
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.470.412.727	115.698.547
Doanh thu tư vấn, thiết kế	3.074.076.658	1.754.611.819
	<b>620.468.344.065</b>	<b>347.728.674.958</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	727.513.920
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare	5.701.951.629	597.300.000
Công ty Cổ phần Hằng Hà	137.159.010.718	25.896.236.941
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	127.257.715.283	43.754.695.712
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	-	323.841.600
Công ty CP TCT TM DV Đức Tín Thành Sài Gòn	-	-
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	48.947.772.500	259.053.976.706
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	269.286.843.717	13.134.591.189
Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	21.976.488.656	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	1.374.021.717	-
	<b>1.374.021.717</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>619.094.322.348</b>	<b>347.728.674.958</b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn xây dựng	547.075.710.220	294.848.126.339
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	2.153.176.057	131.332.118
Giá vốn cho thuê mặt bằng	4.002.545.237	732.708.360
Giá vốn kinh doanh bất động sản	84.565.481	93.943.642
Giá vốn tư vấn thiết kế	1.410.338.788	450.295.605
<b>Cộng</b>	<b>554.726.335.783</b>	<b>296.256.406.064</b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	481.637.133.616	142.364.053.583
Chi phí nhân công	41.458.354.674	26.701.085.413
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.862.061.207	2.055.205.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.999.832.655	83.187.773.271
Chi phí khác bằng tiền	3.328.827.670	10.010.709.867
<b>Cộng</b>	<b>570.286.209.822</b>	<b>264.318.827.518</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	333.771.848	108.977.070
Lãi bán các khoản đầu tư	87.655.041	8.377.179.334
Lãi chậm thanh toán	-	1.404.748.343
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	362.736.111
<b>Cộng</b>	<b>421.426.889</b>	<b>10.253.640.858</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	18.382.450.320	37.145.609.287
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(34.433.398)
Chi phí tài chính khác	289.735.169	-
<b>Cộng</b>	<b>18.672.185.489</b>	<b>37.111.175.889</b>

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG/ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	-	1.116.394.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	59.232.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	388.873.790	88.636.365
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	18.267.727
<b>Cộng</b>	<b>388.873.790</b>	<b>1.282.530.133</b>
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	10.916.120.322	8.321.610.446
Chi phí vật liệu quản lý	2.077.431.775	254.977.432
Chi phí đồ dùng văn phòng	988.236.998	154.841.328
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.422.732.236	4.587.450.460
Thuế, phí và lệ phí	228.128.794	9.125.430
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.060.983.946	2.262.645.677
Các khoản chi phí QLDN khác	1.742.457.742	1.660.097.083
<b>Cộng</b>	<b>21.436.091.813</b>	<b>17.250.747.856</b>

**32. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán công cụ, dụng cụ	-	7.366.124.430
Tiền phạt thu được	30.000.000	23.272.727
Các khoản khác	32.709.005	221.538.587
<b>Cộng</b>	<b>62.709.005</b>	<b>7.610.935.744</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**33. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thanh lý gián giáo	-	7.415.016.838
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	2.508.803.228	4.936.568.425
Chi phí khác	183.646.335	4.324.040
<b>Cộng</b>	<b>2.692.449.563</b>	<b>12.355.909.303</b>

**34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.817.466.879	4.018.540.027
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	8.659.135	136.091.783
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.826.126.014</b>	<b>4.154.631.810</b>

**35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	93.430.523	(1.906.311.402)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ lợi nhuận chưa thực hiện trong kỳ	1.466.061.863	(1.379.102.906)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>1.559.492.386</b>	<b>(3.285.414.308)</b>

**36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được tính dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, được thực hiện như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.909.039.152	605.340.775
Trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>13.909.039.152</b>	<b>605.340.775</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	21.150.000	21.150.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>658</b>	<b>29</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**37. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	2.838.189.608	247.718.435

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.814.150.666	247.718.435
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	15.256.602.666	990.873.740
Sau năm năm	20.383.124.570	6.254.890.484
<b>Cộng</b>	<b>39.453.877.902</b>	<b>7.493.482.659</b>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

- Tổng số tiền thuê văn phòng có diện tích là 1.588 m<sup>2</sup> tại Cao ốc H2 -196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, với đơn giá thuê 203.000 VND/tháng và được thanh toán vào đầu mỗi quý. Hợp đồng thuê văn phòng được ký với thời hạn 10 năm tính từ ngày 01/01/2016.

- Tổng số tiền thuê đất phải trả hàng năm theo hợp đồng thuê đất số 61/HĐ-2001 ngày 19/04/2001 giữa Công ty với Công ty CP Thương mại Sản xuất Xây dựng Hưng Thịnh. Thời gian thuê là 45 năm kể từ năm 2001, diện tích thuê là 9.659,54 m<sup>2</sup> tại lô 65A, đường số 5, KCN Đồng An, tỉnh Bình Dương. Đơn giá thuê đất phải trả hàng năm là 1 USD/m<sup>2</sup>/năm và phí bảo dưỡng hạ tầng là 0,15 USD/m<sup>2</sup>/năm. Khoản cam kết thuê này được trình bày theo số quy đổi từ Đô-la Mỹ sang đồng Việt Nam theo tỷ giá của Ngân hàng TNCP Ngoại Thương Việt Nam vào mỗi cuối kỳ.

**38. 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 23 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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	190.250.602.512	305.477.258.409
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(86.246.819.762)	(90.185.835.498)
Nợ thuần	104.003.782.750	215.291.422.911
Vốn chủ sở hữu	276.655.714.117	262.800.461.880
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>37,59%</b>	<b>81,92%</b>

**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 HỢP (TIẾP THEO)**

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

**38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi số	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.246.819.762	90.185.835.498
Phải thu khách hàng và phải thu khác	151.360.430.874	136.693.492.813
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>265.833.566.036</b>	<b>227.733.478.311</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	190.250.602.512	305.477.258.409
Phải trả người bán và phải trả khác	297.001.053.769	211.351.368.670
Chi phí phải trả	53.984.740.389	47.529.884.660
<b>Tổng cộng</b>	<b>541.236.396.670</b>	<b>564.358.511.739</b>

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 giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)

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

### 38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

##### *Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu (Tiếp theo)*

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 con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v 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 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 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**

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
 Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

MÃ SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>31/12/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.246.819.762	-	-	86.246.819.762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	150.385.242.874	975.188.000	-	151.360.430.874
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>236.632.062.636</b>	<b>975.188.000</b>	<b>28.226.315.400</b>	<b>265.833.566.036</b>
<b>31/12/2016</b>				
Các khoản vay	154.252.009.801	35.998.592.711	-	190.250.602.512
Phải trả người bán và phải trả khác	94.551.431.130	202.449.622.639	-	297.001.053.769
Chi phí phải trả	53.984.740.389	-	-	53.984.740.389
<b>Tổng cộng</b>	<b>302.788.181.320</b>	<b>238.448.215.350</b>	<b>-</b>	<b>541.236.396.670</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(66.156.118.684)</b>	<b>(237.473.027.350)</b>	<b>28.226.315.400</b>	<b>(275.402.830.634)</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.185.835.498	-	-	90.185.835.498
Phải thu khách hàng và phải thu khác	136.438.492.813	255.000.000	-	136.693.492.813
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852.150.000	852.150.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>226.624.328.311</b>	<b>255.000.000</b>	<b>854.150.000</b>	<b>227.733.478.311</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>				
Các khoản vay	174.707.353.456	130.769.904.953	-	305.477.258.409
Phải trả người bán và phải trả khác	13.684.968.337	197.666.400.333	-	211.351.368.670
Chi phí phải trả	47.529.884.660	-	-	47.529.884.660
<b>Tổng cộng</b>	<b>235.922.206.453</b>	<b>328.436.305.286</b>	<b>-</b>	<b>564.358.511.739</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(9.297.878.142)</b>	<b>(328.181.305.286)</b>	<b>854.150.000</b>	<b>(336.625.033.428)</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình, 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

**39. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng	Công ty mẹ
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 đông
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 Tổng công ty 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

Ngoài số dư và các giao dịch với các bên liên quan đã được trình bày trong thuyết minh số 6, 7, 8, 18, 19, 21, 23 và 26; trong năm Công ty còn các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng</b>		
Chuyển nhượng cổ phiếu	43.340.500.000	119.952.000.000
Chi phí lãi vay	-	2.700.092.500
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha</b>		
Lãi chậm thanh toán	-	1.404.748.343
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Tạm ứng	-	150.000.000
Hoàn tạm ứng	-	255.920.000
Chi trả tiền mượn	8.528.000.000	3.089.166.666
Thu tiền mượn	14.148.102.566	51.412.060.000
<b>Ông Nguyễn Thế Thanh</b>		
Tạm ứng	3.873.380.000	814.200.000
Thu hoàn tạm ứng	1.863.906.594	169.168.363
<b>Ông Đào Đức Cương</b>		
Tạm ứng	116.000.000	233.622.557
Hoàn tạm ứng	110.000.000	220.024.139
Trả tiền mượn	500.000.000	-
Thu tiền mượn	400.000.000	650.000.000

**Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, thù lao HĐQT	1.948.251.000	1.486.052.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP (TIẾP THEO)**

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

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

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Trong kỳ, Công ty có chuyển nhượng một phần vốn đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết với giá trị chuyển nhượng là 43.340.500.000 VND và chưa thu được tiền. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phân tăng, giảm các khoản phải thu.

**41. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau
		VND	VND	phân loại lại VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	34.802.054.550	(5.674.455.601)	29.127.598.949 (1)
Phải thu ngắn hạn khác	136	142.640.897.052	(8.330.564.117)	134.310.332.935 (2)
Hàng tồn kho	141	55.976.062.242	8.330.564.117	64.306.626.359 (2)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	316.458.917.769	49.573.121.407	366.032.039.176 (3)
Phải trả người bán ngắn hạn	311	85.940.964.280	(5.674.455.601)	80.266.508.679 (1)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	164.707.353.456	10.000.000.000	174.707.353.456 (4)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	140.769.904.953	(10.000.000.000)	130.769.904.953 (4)
LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a	(28.311.306.816)	49.573.121.407	21.261.814.591 (3)

- (1) Điều chỉnh công nợ chưa thực hiện bù trừ từ năm 2013.
- (2) Điều chỉnh chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hạch toán nhầm tài khoản các năm trước.
- (3) Phân loại lại khoản vay dài hạn đến hạn trả đối với khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2.
- (4) Điều chỉnh giá trị công ty liên doanh, liên kết tương ứng với tỷ lệ thoái vốn.

Lâm Tuấn Thịnh  
Người lập biểu

Lê Bá Tiến  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Thanh  
Tổng Giám đốc

Tp. HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2017

**Văn phòng Hà Nội**

Tầng 12A tòa nhà Tổng Công ty 319  
Số 63 Lê Văn Lương, P. Trung Hòa  
Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội  
Tel : +84-4 3577 0781  
Fax: +84-4 3577 0787  
Email: vacohn@vaco.com.vn  
Website: www.vaco.com.vn

**Văn phòng Hồ Chí Minh**

Lầu 6, tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ  
P. 15, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh  
Tel : +84-8 3840 6618  
Fax: +84-8 3840 6616  
Email: vacohcm@vaco.com.vn

**Văn phòng Hải Phòng**

499 Quán Toan, P. Quán Toan,  
Q. Hồng Bàng, TP. Hải Phòng  
Tel : +84-31 353 4655  
Fax: +84-31 353 4316  
Email: vacohp@vaco.com.vn

**Văn phòng Đồng Nai**

79 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng,  
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai  
Tel: +84-613 828 560  
Email: vacodongnai@vaco.com.vn

**Hanoi Office**

12A Floor, 319 Corporation Tower  
No.63 Le Van Luong Street, Trung Hoa Ward  
Cau Giay District, Hanoi City  
Tel : +84-4 3577 0781  
Fax: +84-4 3577 0787  
Email: vacohn@vaco.com.vn  
Website: www.vaco.com.vn

**Ho Chi Minh Office**

6<sup>th</sup> Floor, HUD Building, No.159 Dien Bien Phu Street  
Ward 15, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City  
Tel : +84-8 3840 6618  
Fax: +84-8 3840 6616  
Email: vacohcm@vaco.com.vn

**Hai Phong Office**

No. 499 Quan Toan Street, Quan Toan Ward  
Hong Bang District, Hai Phong City  
Tel : +84-31 353 4655  
Fax: +84-31 353 4316  
Email: vacohp@vaco.com.vn

**Dong Nai Office**

No. 79, Ha Huy Giap Street, Quyet Thang Ward,  
Bien Hoa City, Dong Nai Province  
Tel: +84-613 828 560  
Email: vacodongnai@vaco.com.vn