



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

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 32

**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 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

  
  
Nguyễn Thế Thanh

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2017

SỐ: 070 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2017, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (gọi chung là "Báo cáo tài chính").

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 riêng 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 riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng.

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 của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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..

**Văn phòng Hà Nội**

Tầng 12A tòa nhà TCT 319, số 63 Lê Văn Lương  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội  
Tel: (84-4) 3577 0781  
Fax: (84-4) 3577 0787

**Văn phòng Đồng Nai**

Số 79 đường Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng  
Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  
Tel: (84-61) 382 8560  
Fax: (84-61) 382 8560

**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

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

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại thuyết minh số 2, Phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đang vượt quá tài sản ngắn hạn với giá trị là 124.170.710.374 VND, điều này ảnh hưởng đáng kể đến khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng 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 9 tháng 4 năm 2016 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Đức Tiến  
Giám đốc Chi nhánh  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0517-2013-156-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Tp. HCM, ngày 29 tháng 3 năm 2017

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
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>489.852.449.611</b>	<b>408.785.486.624</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>85.863.990.414</b>	<b>86.786.253.737</b>
1. Tiền	111	5	85.863.990.414	86.786.253.737
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>333.560.987.524</b>	<b>273.155.143.816</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	89.510.250.344	26.433.677.735
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	168.934.705.633	132.905.454.718
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	75.116.031.547	113.832.387.163
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(16.375.800)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>65.126.296.345</b>	<b>48.844.089.071</b>
1. Hàng tồn kho	141		65.126.296.345	48.844.089.071
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.301.175.328</b>	<b>-</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.172.007.665	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	129.167.663	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>486.850.720.793</b>	<b>526.139.880.316</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>6.367.256.233</b>	<b>93.171.333.493</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	6.367.256.233	93.171.333.493
- Nguyên giá	222		10.590.780.245	109.118.189.336
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.223.524.012)	(15.946.855.843)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(332.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>91.726.394.944</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		106.545.769.516	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.819.374.572)	-
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>380.095.731.696</b>	<b>420.630.093.312</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		59.941.233.000	59.941.243.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		300.605.109.801	366.230.109.801
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.224.315.400	852.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.676.926.505)	(6.395.409.489)
5. 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>7.686.149.920</b>	<b>12.083.453.511</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7.686.149.920	12.083.453.511
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>976.703.170.404</b>	<b>934.925.366.940</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	
			Số cuối năm	(Trình bày lại)
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>702.564.805.858</b>	<b>673.098.558.102</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>614.023.159.985</b>	<b>492.173.952.816</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	100.382.932.462	67.397.217.052
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	184.893.762.141	81.979.392.699
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	29.987.903.855	42.127.245.144
4. Phải trả người lao động	314		4.149.286.118	3.345.097.518
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	46.058.588.166	39.272.660.385
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	126.285.996.666	117.623.350.786
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	119.252.009.801	137.219.053.456
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.012.680.776	3.209.935.776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>88.541.645.873</b>	<b>180.924.605.286</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	17.449.622.639	12.666.400.333
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	70.998.592.711	168.258.204.953
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		93.430.523	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>274.138.364.546</b>	<b>261.826.808.838</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>274.138.364.546</b>	<b>261.826.808.838</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)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.170.153.849	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		57.070.931.279	44.759.375.571
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		44.759.375.571	34.180.499.265
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.311.555.708	10.578.876.306
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>976.703.170.404</b>	<b>934.925.366.940</b>

*Lâm Tuấn Thịnh*

Lâm Tuấn Thịnh  
 Người lập biểu

Ngày 29 tháng 3 năm 2017

*Lê Bá Tiến*

Lê Bá Tiến  
 Kế toán trưởng





*Nguyễn Thế Thanh*  
 Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng Giám đốc


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Thuyết minh	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		599.378.117.648	403.764.615.048
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	599.378.117.648	403.764.615.048
4. Giá vốn hàng bán	11	23	544.618.880.385	346.233.404.353
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		54.759.237.263	57.531.210.695
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	418.426.926	9.886.145.516
7. Chi phí tài chính	22	26	20.951.552.940	36.879.201.899
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.382.450.680	36.813.232.065
8. Chi phí bán hàng	25	27	-	1.193.893.768
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	14.566.240.929	12.547.893.116
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		19.659.870.320	16.796.367.428
11. Thu nhập khác	31	28	12.708.605	7.584.333.336
12. Chi phí khác	32	29	2.540.071.411	11.922.166.959
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.527.362.806)	(4.337.833.623)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		17.132.507.514	12.458.533.805
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	4.727.521.283	3.785.968.901
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		93.430.523	(1.906.311.402)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		12.311.555.708	10.578.876.306

  
 Lâm Tuấn Thịnh  
 Người lập biểu

  
 Lê Bá Tiên  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2017



**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 (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 chuyên tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>17.132.507.514</b>	<b>12.458.533.805</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.096.042.741	2.956.852.563
- Các khoản dự phòng	03	2.281.517.016	65.969.834
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(418.430.617)	(9.886.145.516)
- Chi phí lãi vay	06	18.382.450.680	36.813.232.065
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>40.474.087.334</b>	<b>42.408.442.751</b>
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(28.086.713.345)	61.940.187.385
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(22.827.976.790)	31.187.150.736
- Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	159.292.677.407	24.101.034.171
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12	4.425.635.319	14.804.673.910
- Tiền lãi vay đã trả	14	(19.408.710.453)	(63.767.771.020)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.651.431.271)	(11.191.336.617)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(225.586.728)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>121.991.981.473</b>	<b>99.482.381.316</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(8.018.360.425)	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	500.000.000
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	330.771.526	123.559.068.200
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(7.687.588.899)</b>	<b>306.789.688.719</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	82.200.411.110	184.849.883.338
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(197.427.067.007)	(521.646.281.449)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(115.226.655.897)</b>	<b>(336.796.398.111)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(922.263.323)</b>	<b>69.475.671.924</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>86.786.253.737</b>	<b>17.310.581.813</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>85.863.990.414</b>	<b>86.786.253.737</b>



Lâm Tuấn Thịnh  
 Người lập biểu



Lê Bá Tiến  
 Kế toán trưởng





Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

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

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12, 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 132 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 90 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

**Công ty con**

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

**Công ty liên kết**

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

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

**Bên liên quan**

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

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

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

**Hoạt động liên tục**

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đang vượt quá tài sản ngắn hạn với giá trị là 124.170.710.374 VND, nên ảnh hưởng đáng kể đến khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty. Ban Giám đốc đã nhận biết vấn đề này và có các phương án phù hợp, bao gồm việc huy động vốn từ các nguồn thích hợp để đảm bảo đáp ứng các nghĩa vụ nợ phải trả của Công ty khi đến hạn, sự tăng trưởng doanh thu trong năm tới, có thể gia hạn thanh toán các khoản nợ ngắn hạn, trong đó có một phần nợ ngắn hạn từ các bên liên quan. Do đó, báo cáo tài chính riêng vẫn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

**Năm tài chính**

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

**3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 53 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

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

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

**Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu***

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

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

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

*Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

	<u>Số năm khấu hao</u>
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 05
Tài sản cố định khác	02 – 10

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

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

**Chi phí trả trước dài hạn**

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

Chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 4 năm.

**Nợ phải trả**

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

**Ghi nhận doanh thu và giá vốn**

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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- 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.

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.

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng (Tiếp theo)**

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.

**Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	274.266.610	253.998.824
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.589.723.804	86.532.254.913
<b>Cộng</b>	<b>85.863.990.414</b>	<b>86.786.253.737</b>

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

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

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

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	(VND)	(Trình bày lại)
	VND	VND
<b>a) Bên liên quan</b>	<b>87.027.516.793</b>	<b>23.753.094.184</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	42.880.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	2.919.785.175	2.919.785.175
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	1.343.801.214	974.002.000
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á	27.580.698.659	-
Công ty Cổ phần Cotec HealthCare	3.556.690.626	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	802.439.621	802.439.621
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	6.498.721.498	17.611.987.388
Ông Đào Đức Nghĩa	1.444.880.000	1.444.880.000
<b>b) Đối tượng khác</b>	<b>2.482.733.551</b>	<b>2.680.583.551</b>
Dự án khu dân cư Phú Xuân	1.163.451.019	1.163.451.019
Đối tượng khác	1.319.282.532	1.517.132.532
<b>Cộng</b>	<b>89.510.250.344</b>	<b>26.433.677.735</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) Bên liên quan</b>	<b>60.459.436.257</b>	<b>63.857.621.310</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	31.236.188.091	31.236.188.091
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	22.714.159.248	22.714.159.248
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	5.948.661.718	9.772.436.971
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	-	134.837.000
Công ty TNHH Kim Huỳnh	350.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành - Sài Gòn	129.289.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành - Bình Định	81.138.200	-
<b>b) Đối tượng khác</b>	<b>108.475.269.376</b>	<b>69.047.833.408</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	34.850.905.488	27.101.184
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam Chi nhánh Phía Nam	17.002.184.125	10.730.049.470
Công ty Cổ phần Xây Dựng Econ	-	15.414.338.731
Công ty Cổ phần 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	26.420.384.150	42.684.736.321
<b>Cộng</b>	<b>168.934.705.633</b>	<b>132.905.454.718</b>



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

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

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	(VND)	(Trình bày lại)
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>75.116.031.547</b>	<b>113.832.387.163</b>
<b>a1) Bên liên quan</b>	<b>54.049.984.076</b>	<b>102.018.116.816</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	29.582.491.680	25.633.023.231
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	9.932.233.724	66.190.476.252
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á	2.212.021.792	2.212.021.792
Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.053.684.181	118.684.181
Công ty Cổ phần Cotec HealthCare	768.129.000	-
Công ty Cổ phần Hằng Hà	2.884.741.360	2.884.741.360
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	1.359.557.733	872.355.800
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	372.513.000	237.676.000
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 Cương	2.523.391.856	2.517.391.856
Tạm ứng cho ông Đàm Quang Trực	46.971.628	46.971.628
<b>a2) Đối tượng khác</b>	<b>21.066.047.471</b>	<b>11.814.270.347</b>
Tạm ứng cho nhân viên khác	18.079.895.195	8.539.199.355
Công ty TNHH Thanh Loan	2.656.310.044	2.656.310.044
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	329.842.232	618.760.948
<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>76.091.219.547</b>	<b>114.087.387.163</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	(VND)	(Trình bày lại)
	VND	VND
Dự án Bệnh viện Đồng Nai	29.393.532.739	19.381.664.089
Dự án KDC Phú Xuân 1	14.783.268.212	9.793.299.381
Dự án Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang, Hà Nội	7.971.177.101	10.254.938.767
Dự án Phú Gia	4.602.216.545	-
Dự án Biệt Thự Quận 2	2.589.703.717	2.409.748.119
Dự án Bệnh viện Nghệ An	3.115.653.628	-
Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	1.765.456.709	3.634.381.681
Dự án Blue Sapphire Resort Long Hải	-	772.727.273
Dự án Bệnh viện Bình Định	402.654.546	2.088.602.158
Các dự án khác	502.633.148	508.727.603
<b>Cộng</b>	<b>65.126.296.345</b>	<b>48.844.089.071</b>

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

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc 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	100.000.000.000	1.080.189.977	729.878.450	7.308.120.909	109.118.189.336
- Mua trong năm	-	-	135.318.182	1.337.272.727	1.472.590.909
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(100.000.000.000)	-	-	-	(100.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.080.189.977</b>	<b>865.196.632</b>	<b>8.645.393.636</b>	<b>10.590.780.245</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	12.499.999.976	958.356.647	729.878.450	1.758.620.770	15.946.855.843
- Khấu hao trong năm	1.086.956.521	17.000.003	15.918.182	743.749.960	1.863.624.666
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(13.586.956.497)	-	-	-	(13.586.956.497)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>975.356.650</b>	<b>745.796.632</b>	<b>2.502.370.730</b>	<b>4.223.524.012</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	87.500.000.024	121.833.330	-	5.549.500.139	93.171.333.493
Tại ngày cuối năm	-	104.833.327	119.400.000	6.143.022.906	6.367.256.233

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.733.568.427 VND (ngày 01 tháng 01 năm 2016: 1.640.068.427 VND).

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

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

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

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

	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>Giá trị thương hiệu</b>	<b>Tổng cộng</b>
	VND	VND	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 cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 332.000.000 VND (ngày 01 tháng 01 năm 2016: 332.000.000 VND).

**12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Tổng cộng</b>
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	-	-
- 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	106.545.769.516
<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 HH 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	-	-
Tại ngày cuối năm	91.726.394.944	91.726.394.944

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

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

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm			Số đầu năm (Trình bày lại)		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>a) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>59.941.233.000</b>	<b>(6.307.492.683)</b>	<b>53.633.740.317</b>	<b>59.941.243.000</b>	<b>(6.395.409.489)</b>	<b>53.545.833.511</b>
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (1)	43.227.633.000	-	43.227.633.000	43.227.633.000	-	43.227.633.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (2)	16.713.600.000	(6.307.492.683)	10.406.107.317	16.713.610.000	(6.395.409.489)	10.318.200.511
<b>b) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>300.605.109.801</b>	<b>(2.369.433.822)</b>	<b>298.235.675.979</b>	<b>366.230.109.801</b>	<b>-</b>	<b>366.230.109.801</b>
Công ty Cổ phần Hàng Hà (3)	-	-	-	65.625.000.000	-	65.625.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc (4)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare (5)	194.400.000.000	-	194.400.000.000	194.400.000.000	-	194.400.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (6)	104.205.109.801	(2.369.433.822)	101.835.675.979	104.205.109.801	-	104.205.109.801
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>28.224.315.400</b>	<b>-</b>	<b>28.224.315.400</b>	<b>852.150.000</b>	<b>-</b>	<b>852.150.000</b>
Công ty Cổ phần Hàng Hà (3)	27.372.165.400	-	27.372.165.400	-	-	-
Công ty Cổ phần Dược Trung ương 25 (7)	477.150.000	-	477.150.000	477.150.000	-	477.150.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Bừ Long (7)	375.000.000	-	375.000.000	375.000.000	-	375.000.000
<b>d) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000
	<b>388.772.658.201</b>	<b>(8.676.926.505)</b>	<b>380.095.731.696</b>	<b>427.025.502.801</b>	<b>(6.395.409.489)</b>	<b>420.630.093.312</b>

- (1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn hoạt động trong lĩnh vực sản xuất gỗ và vật liệu xây dựng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn có khoản lãi lũy kế là 1,6 tỷ đồng.
- (2) Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec hoạt động trong lĩnh vực thiết kế công trình xây dựng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec có khoản lỗ lũy kế là 6,4 tỷ đồng.

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

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

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

- (3) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Hằng 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”.
- (4) 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.
- (5) 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..
- (6) 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.
- (7) 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	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền	Hoạt động chính
			biểu quyết %	
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	Thành phố Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Thiết kế công trình xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Sản xuất gỗ và vật liệu xây dựng
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Vũng Tàu	44,64%	44,64%	Đầu tư bất động sản và xây dựng
Công ty Cổ phần Cotec Healthcare	Thành phố Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Thành phố Hà Nội	33,33%	33,33%	Đầu tư bất động sản và xây dựng

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đồ dùng văn phòng	587.054.694	8.764.735
Công cụ, dụng cụ phục vụ xây dựng công trình	5.693.659.438	12.074.688.776
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.405.435.788	-
<b>Cộng</b>	<b>7.686.149.920</b>	<b>12.083.453.511</b>

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

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>354.738.000</b>	<b>354.738.000</b>	<b>57.965.000</b>	<b>57.965.000</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	218.700.000	218.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành	108.576.000	108.576.000	57.965.000	57.965.000
Công ty Cổ phần 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>100.028.194.462</b>	<b>100.028.194.462</b>	<b>67.339.252.052</b>	<b>67.339.252.052</b>
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	8.706.582.405	8.706.582.405	-	-
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	6.433.397.176	6.433.397.176	10.199.859.612	10.199.859.612
Công ty Cổ phần 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	5.990.238.706	5.990.238.706	-	-
Công ty TNHH Bê tông Phan Vũ, Quảng Bình	5.809.679.700	5.809.679.700	-	-
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	41.967.346.903	41.967.346.903	21.119.665.474	21.119.665.474
	<b>100.382.932.462</b>	<b>100.382.932.462</b>	<b>67.397.217.052</b>	<b>67.397.217.052</b>

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

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

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Bên liên quan</b>	<b>181.356.232.141</b>	<b>78.570.562.699</b>
Công ty Cổ phần bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	87.959.590.054	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	55.537.434.357	38.791.240.790
Công ty Cổ phần Hằng Hà	37.859.207.730	36.099.703.476
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	3.679.618.433
<b>b) Đối tượng khác</b>	<b>3.537.530.000</b>	<b>3.408.830.000</b>
Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Dự án Phú Xuân	659.530.000	659.530.000
Công ty TNHH Công nghiệp và Khoáng sản	150.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng, Đầu tư, Dịch vụ và Thương mại Thống Nhất	108.000.000	108.000.000
Các đối tượng khác	-	21.300.000
<b>Cộng</b>	<b>184.893.762.141</b>	<b>81.979.392.699</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	-
<b>Cộng</b>	<b>129.167.663</b>	<b>-</b>	<b>129.167.663</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	60.352.342.318	(68.623.485.547)	8.271.143.229
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.544.975.407	4.727.521.283	(11.651.431.271)	13.468.885.395
Thuế thu nhập cá nhân	1.282.093.683	927.118.430	(658.367.370)	1.013.342.623
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	283.694.400	362.231.934	(94.564.800)	16.027.266
Các loại thuế khác	21.877.140.365	2.528.894.282	(9.600.548)	19.357.846.631
<b>Cộng</b>	<b>29.987.903.855</b>	<b>68.898.108.247</b>	<b>(81.037.449.536)</b>	<b>42.127.245.144</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí giá vốn phải trả các công trình	24.304.633.344	20.351.807.320
Chi phí lãi vay phải trả	21.710.954.822	18.668.853.065
Chi phí phải trả khác	43.000.000	252.000.000
<b>Cộng</b>	<b>46.058.588.166</b>	<b>39.272.660.385</b>

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

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

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>126.285.996.666</b>	<b>117.623.350.786</b>
<b>a1) Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan</b>	<b>74.763.198.314</b>	<b>72.492.194.630</b>
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á	279.804.001	249.724.001
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	2.648.557.882
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	-	630.621.000
Ông Đào Đức Nghĩa	60.397.737.313	54.777.634.747
Ông Nguyễn Thế Thanh	60.107.000	60.107.000
Ông Đào Đức Cường	14.025.550.000	14.125.550.000
<b>a2) Các đối tượng khác</b>	<b>51.522.798.352</b>	<b>45.131.156.156</b>
Kinh phí công đoàn	811.316.740	515.492.569
Bảo hiểm xã hội	5.452.509.459	5.121.055.871
Bảo hiểm y tế	216.289.873	38.724.000
Bảo hiểm thất nghiệp	117.161.041	5.784.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và 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 Bùi Trung Dũng	12.000.000.000	12.000.000.000
Ông Lê Xuân Tình	4.900.000.000	5.000.000.000
Ông Dương Quốc Trọng	-	3.400.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy	3.000.000.000	3.000.000.000
Cổ tức phải trả	3.613.835.194	3.613.835.194
Phải trả đối tượng khác	6.753.781.318	5.974.264.522
<b>b) Dài hạn</b>	<b>17.449.622.639</b>	<b>12.666.400.333</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 Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	-	2.502.691.750
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á	306.900.000	-
<b>b2) Các đối tượng khác</b>	<b>17.142.722.639</b>	<b>10.163.708.583</b>
Dự Án Khu dân cư Phú Xuân (*)	17.142.722.639	10.163.708.583
<b>Cộng</b>	<b>143.735.619.305</b>	<b>130.289.751.119</b>

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



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

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Số có khả năng		Tăng	Giảm	Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ			Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>119.252.009.801</b>	<b>119.252.009.801</b>	<b>153.354.265.074</b>	<b>(171.321.308.729)</b>	<b>137.219.053.456</b>	<b>137.219.053.456</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (i)	73.363.703.460	73.363.703.460	76.742.940.146	(94.615.227.038)	91.235.990.352	91.235.990.352
- Vay ngắn hạn	-	-	3.379.236.686	(84.615.227.038)	81.235.990.352	81.235.990.352
- Vay dài hạn đến hạn trả	73.363.703.460	73.363.703.460	73.363.703.460	(10.000.000.000)	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô (ii)	45.888.306.341	45.888.306.341	76.611.324.928	(76.706.081.691)	45.983.063.104	45.983.063.104
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>70.998.592.711</b>	<b>70.998.592.711</b>	<b>2.209.849.496</b>	<b>(99.469.461.738)</b>	<b>168.258.204.953</b>	<b>168.258.204.953</b>
<b>b1) Vay dài hạn các bên liên quan</b>	<b>70.998.592.711</b>	<b>70.998.592.711</b>	<b>2.209.849.496</b>	<b>(26.105.758.278)</b>	<b>94.894.501.493</b>	<b>94.894.501.493</b>
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care (iii)	32.178.592.711	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 (iv)	3.820.000.000	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000	3.820.000.000
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (v)	35.000.000.000	35.000.000.000	-	(2.488.300.000)	37.488.300.000	37.488.300.000
<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 Chi nhánh 3/2 (i)	-	-	-	(73.363.703.460)	73.363.703.460	73.363.703.460
<b>Cộng</b>	<b>190.250.602.512</b>	<b>190.250.602.512</b>	<b>155.564.114.570</b>	<b>(270.790.770.467)</b>	<b>305.477.258.409</b>	<b>305.477.258.409</b>

(i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1640/2012 ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 VND cho mục đích xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và 90.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động.

Thời hạn vay là 12 tháng kể từ thời điểm rút vốn, khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn. Khoản vay được đảm bảo bằng 2.000.000 cổ phiếu ngân hàng Việt Á của Công ty CP KTXD & VLXD theo hình thức bảo lãnh của bên thứ 3 và giá trị tòa nhà số 14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, TP.HCM, toàn bộ số dư tiền gửi và các khoản phải thu của Công ty.

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

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

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

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

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	VNĐ	VNĐ
Trong vòng một năm	119.252.009.801	137.219.053.456
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	70.998.592.711	168.258.204.953
	<b>190.250.602.512</b>	<b>305.477.258.409</b>
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(119.252.009.801)	(137.219.053.456)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>70.998.592.711</b>	<b>168.258.204.953</b>

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

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	39.037.380.105	256.104.813.372
Lãi trong năm	-	-	-	10.578.876.306	10.578.876.306
Số dư đầu năm nay	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	49.616.256.411	266.683.689.678
Dự phòng đầu tư công ty con	-	-	-	(4.856.880.840)	(4.856.880.840)
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	44.759.375.571	261.826.808.838
Lãi trong năm	-	-	-	12.311.555.708	12.311.555.708
Số dư cuối năm	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	57.070.931.279	274.138.364.546

**Vốn điều lệ**

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

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

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

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

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

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>21.150.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	21.150.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>21.150.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**22. DOANH THU**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu xây dựng	588.774.144.874	398.340.092.276
Doanh thu môi giới	-	56.367.614
Doanh thu cho thuê mặt bằng	9.630.146.842	4.241.640.612
Doanh thu dịch vụ khác	973.825.932	1.126.514.546
	<b>599.378.117.648</b>	<b>403.764.615.048</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b>		
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec	-	727.513.920
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	336.181.104	531.949.092
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	135.442.316.697	78.300.464.981
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	-	323.841.600
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare	1.922.700.118	597.300.000
Công ty CP Hằng Hà	116.811.967.408	46.243.280.251
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	47.272.484.921	256.465.094.888
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	269.138.643.717	16.500.742.700
Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	21.934.543.201	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>599.378.117.648</b>	<b>403.764.615.048</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn xây dựng công trình	540.498.634.870	342.696.038.788
Giá vốn cho thuê mặt bằng	4.120.245.515	3.537.365.565
<b>Cộng</b>	<b>544.618.880.385</b>	<b>346.233.404.353</b>

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí Nguyên liệu, vật liệu	493.097.900.359	146.395.156.047
Chi phí nhân công	36.161.350.147	31.416.468.555
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.096.042.741	2.956.852.563
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.935.378.937	136.018.108.538
Chi phí bằng tiền khác	1.784.161.094	10.807.561.030
<b>Cộng</b>	<b>568.074.833.278</b>	<b>327.594.146.733</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	330.771.526	104.217.839
Lãi thanh lý, chuyển nhượng đầu tư	87.655.400	8.377.179.334
Lãi chậm thanh toán	-	1.404.748.343
<b>Cộng</b>	<b>418.426.926</b>	<b>9.886.145.516</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	18.382.450.680	36.813.232.065
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.281.517.016	65.969.834
Chi phí tài chính khác	287.585.244	-
<b>Cộng</b>	<b>20.951.552.940</b>	<b>36.879.201.899</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ 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
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	18.267.727
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.193.893.768</b>
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	8.631.449.257	7.407.098.934
Chi phí vật liệu quản lý	1.618.790.008	245.089.660
Chi phí đồ dùng văn phòng	901.865.782	154.841.328
Chi phí khấu hao TSCĐ	237.000.003	1.364.825.886
Thuế, phí và lệ phí	225.128.794	3.512.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.724.528.202	2.250.064.586
Các khoản chi phí QLDN khác	1.227.478.883	1.122.460.092
<b>Cộng</b>	<b>14.566.240.929</b>	<b>12.547.893.116</b>

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

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

**28. THU NHẬP KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán công cụ, dụng cụ	-	7.366.124.430
Các khoản khác	12.708.605	218.208.906
<b>Cộng</b>	<b>12.708.605</b>	<b>7.584.333.336</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	2.356.426.076	4.507.150.121
Thanh lý giàn giáo	-	7.415.016.838
Chi phí khác	183.645.335	-
<b>Cộng</b>	<b>2.540.071.411</b>	<b>11.922.166.959</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	17.132.507.514	12.458.533.805
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>6.461.803.225</i>	<i>4.750.415.747</i>
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>23.594.310.739</b>	<b>17.208.949.552</b>
Thuế suất thông thường	20%	22%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>4.718.862.148</b>	<b>3.785.968.901</b>
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	8.659.135	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4.727.521.283</b>	<b>3.785.968.901</b>

**31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	2.590.471.173	-

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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.560.989.091	-
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	14.243.956.364	-
Sau năm năm	14.243.956.364	-
	<b>32.048.901.818</b>	<b>-</b>

Tổng số tiền thuê văn phòng là 1.588 m<sup>2</sup> tại tòa nhà H2 -196 Hoàng Diệu, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh, với đơn giá thuê 203.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng (đã bao gồm VAT) và được thanh toán vào đầu mỗi quý. Hợp đồng thuê văn phòng được ký với thời hạn 10 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016. Tuy nhiên, tiền thuê văn phòng được bắt đầu tính từ ngày 01 tháng 3 năm 2016.

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

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

**32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**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 20 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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	190.250.602.512	305.477.258.409
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(85.863.990.414)	(86.786.253.737)
<b>Nợ thuần</b>	<b>104.386.612.098</b>	<b>218.691.004.672</b>
Vốn chủ sở hữu	274.138.364.546	261.826.808.838
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>38%</b>	<b>84%</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.

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.863.990.414	86.786.253.737
Phải thu khách hàng và phải thu khác	140.661.775.090	127.857.727.343
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>254.752.080.904</b>	<b>215.498.131.080</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	237.521.274.654	192.005.911.731
Chi phí phải trả	46.058.588.166	39.272.660.385
	<b>473.830.465.332</b>	<b>536.755.830.525</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 rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

**32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

***Rủi ro thị trường***

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

***Quản lý rủi ro lãi suất***

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

***Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu***

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

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, ... Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

***Rủi ro tín dụng***

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

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

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

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



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

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

**32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

*Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng VND
<b>31/12/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.863.990.414	-	-	85.863.990.414
Phải thu khách hàng và phải thu khác	139.686.587.090	975.188.000	-	140.661.775.090
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.224.315.400	28.224.315.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>225.550.577.504</b>	<b>975.188.000</b>	<b>28.226.315.400</b>	<b>254.752.080.904</b>
Các khoản vay	119.252.009.801	70.998.592.711	-	190.250.602.512
Phải trả người bán và phải trả khác	220.071.652.015	17.449.622.639	-	237.521.274.654
Chi phí phải trả	46.058.588.166	-	-	46.058.588.166
<b>Tổng cộng</b>	<b>385.382.249.982</b>	<b>88.448.215.350</b>	<b>-</b>	<b>473.830.465.332</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(159.831.672.478)</b>	<b>(87.473.027.350)</b>	<b>28.226.315.400</b>	<b>(219.078.384.428)</b>
<b>31/12/2015</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.786.253.737	-	-	86.786.253.737
Phải thu khách hàng và phải thu khác	127.602.727.343	255.000.000	-	127.857.727.343
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>214.388.981.080</b>	<b>255.000.000</b>	<b>852.150.000</b>	<b>215.496.131.080</b>
Các khoản vay	137.219.053.456	168.258.204.953	-	305.477.258.409
Phải trả người bán và phải trả khác	179.339.511.398	12.666.400.333	-	192.005.911.731
Chi phí phải trả	39.272.660.385	-	-	39.272.660.385
<b>Tổng cộng</b>	<b>355.831.225.239</b>	<b>180.924.605.286</b>	<b>-</b>	<b>536.755.830.525</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(141.442.244.159)</b>	<b>(180.669.605.286)</b>	<b>852.150.000</b>	<b>(321.259.699.445)</b>

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

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

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

**33. 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 năm, 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.

**34. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán. 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 VND	Phân loại lại VND	Số sau	Ghi chú
				phân loại lại VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	32.108.133.336	5.674.455.601	26.433.677.735	(1)
Phải trả người bán ngắn hạn	311	73.071.672.653	(5.674.455.601)	67.397.217.052	(1)
Phải thu ngắn hạn khác	136	122.162.951.280	(8.330.564.117)	113.832.387.163	(2)
Hàng tồn kho	141	40.513.524.954	8.330.564.117	48.844.089.071	(2)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	127.219.053.456	10.000.000.000	137.219.053.456	(3)
Phải trả dài hạn khác	337	50.154.700.333	(37.488.300.000)	12.666.400.333	(4)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	140.769.904.953	27.488.300.000	168.258.204.953	(3) & (4)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(1.538.528.649)	(4.856.880.840)	(6.395.409.489)	(5)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	39.037.380.105	(4.856.880.840)	34.180.499.265	(5)

- (1) Bù trừ công nợ phải thu và phải trả của Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam và Dự án KDC Gia Phú theo công văn số 11/CV.TN2013.
- (2) Điều chỉnh các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hạch toán nhầm tài khoản.
- (3) Phân loại lại vay dài hạn đến hạn trả.
- (4) Phân loại lại khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản Xuất Cotec Sài Gòn.
- (5) Điều chỉnh bổ sung dự phòng đầu tư vào công ty con.



*Lâm Tuấn Thịnh*  
 Người lập biểu

*Lê Bá Tiến*  
 Kế toán trưởng

*Nguyễn Thế Thanh*  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2017