

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ II NĂM 2017**

**KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2017**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I NĂM 2017 KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 03  
NĂM 2017**

<b>NỘI DUNG</b>	<b><u>TRANG</u></b>
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 (Mẫu số B 01 – DN/HN)	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN/HN)	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN/HN)	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN/HN)	5 - 29

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2017	Tại ngày 01/01/2017
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>620,366,916,857</b>	<b>489,852,449,611</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>18,138,310,304</b>	<b>85,863,990,414</b>
1 Tiền	111		18,138,310,304	85,863,990,414
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>510,263,771,755</b>	<b>333,560,987,524</b>
1 Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	28,406,671,536	89,510,250,344
2 Trả trước người bán ngắn hạn	132	7	238,728,215,578	168,934,705,633
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	8	243,128,884,641	75,116,031,547
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>90,653,845,094</b>	<b>65,126,296,345</b>
1 Hàng tồn kho	141		90,653,845,094	65,126,296,345
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,310,989,704</b>	<b>5,301,175,328</b>
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,281,289,704	5,172,007,665
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	-	129,167,663
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		29,700,000	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>326,532,468,429</b>	<b>486,850,720,793</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>975,188,000</b>	<b>975,188,000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	975,188,000	975,188,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5,991,671,399</b>	<b>6,367,256,233</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	10	5,991,671,399	6,367,256,233
Nguyên giá	222		10,671,552,972	10,590,780,245
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,679,881,573)	(4,223,524,012)
2 Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
Nguyên giá	228		332,000,000	332,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332,000,000)	(332,000,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>90,421,246,108</b>	<b>91,726,394,944</b>
Nguyên giá	231		106,545,769,516	106,545,769,516
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16,124,523,408)	(14,819,374,572)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>224,575,959,118</b>	<b>380,095,731,696</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		59,941,233,000	59,941,233,000
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		106,205,109,801	300,605,109,801
3 Đầu tư góp vốn vào khác	253		77,074,315,400	28,224,315,400
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(18,646,699,083)	(8,676,926,505)
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>4,568,403,804</b>	<b>7,686,149,920</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	14	4,568,403,804	7,686,149,920
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>946,899,385,286</b>	<b>976,703,170,404</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2017	Tại ngày 01/01/2017
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>665,974,732,144</b>	<b>702,564,805,858</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>584,124,668,522</b>	<b>614,023,159,985</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	100,043,533,984	100,382,932,462
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	154,105,488,575	184,893,762,141
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	6,857,727,089	29,987,903,855
4. Phải trả người lao động	314		3,405,569,517	4,149,286,118
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	72,119,989,858	46,058,588,166
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	3,327,272,730	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	84,952,384,535	126,285,996,666
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	156,300,021,458	119,252,009,801
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3,012,680,776	3,012,680,776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>81,850,063,622</b>	<b>88,541,645,873</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	20	21,001,470,911	17,449,622,639
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	60,848,592,711	70,998,592,711
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	93,430,523
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>280,924,653,143</b>	<b>274,138,364,546</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>280,924,653,143</b>	<b>274,138,364,546</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211,500,000,000	211,500,000,000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		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		63,857,219,876	57,070,931,279
<i>Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		57,077,431,273	44,759,375,571
<i>Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		6,779,788,603	12,311,555,708
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>946,899,385,286</b>	<b>976,703,170,404</b>



Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng giám đốc

Lê Bá Tiễn  
 Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
 Người lập biểu

TP. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2017

**BÁO CÁO  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Từ 01/01/2017 đến	Từ 01/01/2016 đến
			Năm 2017	Năm 2016	30/06/2017	30/06/2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	111,384,112,476	149,533,290,264	220,524,988,576	242,578,731,085
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	23	111,384,112,476	149,533,290,264	220,524,988,576	242,578,731,085
4 Giá vốn hàng bán	11	24	109,535,347,997	139,096,631,250	207,370,170,484	219,833,726,762
5 Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		1,848,764,478	10,436,659,014	13,154,818,092	22,745,004,323
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	21,876,438,072	611,863,490	21,894,956,181	674,888,242
7 Chi phí tài chính	22	26	12,935,631,582	4,918,388,054	17,076,197,603	10,312,806,901
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3,587,512,984	4,835,306,386	7,106,425,025	10,229,725,233
8 Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4,880,602,413	3,551,506,327	9,530,050,853	5,949,180,274
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5,908,968,555	2,578,628,123	8,443,525,817	7,157,905,390
11 Thu nhập khác	31	28	20,141	57,744	20,518	57,744
12 Chi phí khác	32	29	1	644,867,392	360	1,371,231,857
13 Lợi nhuận khác	40		20,140	(644,809,648)	20,158	(1,371,174,113)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5,908,988,695	1,933,818,475	8,443,545,975	5,786,731,277
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	1,250,276,440	1,221,146,562	1,757,187,896	1,991,729,122
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(93,430,523)	248,785,478	(93,430,523)	248,785,478
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4,752,142,778	463,886,435	6,779,788,603	3,546,216,677



Nguyễn Thế Thanh  
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2017

Lê Bá Tiến  
Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1 Lợi nhuận trước thuế	1		8,443,545,975	5,786,731,277
2 Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	2		456,357,561	1,458,573,933
Các khoản dự phòng	3		9,969,772,578	
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	5		(21,894,956,181)	(674,888,242)
Chi phí lãi vay	6		7,106,425,025	10,229,725,233
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		4,081,144,958	16,800,142,201
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		(61,103,578,808)	(39,592,410,033)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		25,527,548,749	(9,113,498,942)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(56,438,872,442)	86,595,027,745
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3,117,746,116)	2,821,025,123
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
Tiền lãi vay đã trả	14		(2,180,402,662)	(14,089,369,237)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,585,968,901)	(4,000,000,000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(9,755,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(94,817,875,221)	39,411,161,857
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(80,772,727)	(2,656,614,312)
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		250,000,000	-
7 Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24,956,181	97,745,181
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		194,183,454	(2,558,869,131)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3 Tiền thu từ đi vay	33		62,711,407,126	28,647,904,474
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(35,813,395,469)	(135,861,621,415)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		26,898,011,657	(107,213,716,941)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(67,725,680,110)	(70,361,424,215)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		85,863,990,414	86,786,253,737
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
<b>TIỀN &amp; TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	70		18,138,310,304	16,424,829,522



Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến  
 Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
 Người lập biểu

TP. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2017

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 là 131 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 131 người).

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

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

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

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 30/06/2017 bao gồm:

Công ty con

Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec

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

Công ty liên kết

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

Công ty Cổ 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 Cotec	Công ty mẹ
Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần 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 Hằng Hà	Cùng tập đoàn
Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare	Cùng tập đoàn
Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	Cùng tập đoàn (Cổ đông)
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Cùng tập đoàn
Công ty cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	Cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	Lãnh đạo chủ chốt

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

**Năm tài chính**

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

**3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 53 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2017 của Công ty.



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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

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

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết (Tiếp theo)***

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

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

**Số năm khấu hao**

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

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

**Chi phí trả trước dài hạn**

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

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

**Nợ phải trả**

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

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 phần 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.

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	834,876,120	274,266,610
Tiền gửi ngân hàng	17,303,434,184	85,589,723,804
<b>Cộng</b>	<b><u>18,138,310,304</u></b>	<b><u>85,863,990,414</u></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*

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VNĐ	VNĐ
<b>a) Bên liên quan</b>	<b>25,903,687,985</b>	<b>86,225,077,172</b>
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha	802,439,621	802,439,621
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	-	42,880,500,000
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	9,279,721,260	27,580,698,659
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	4,980,394,242	3,556,690,626
Công ty Cổ phần Hằng Hà	-	-
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	2,919,785,175	2,919,785,175
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	1,516,682,934	1,343,801,214
Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai	6,404,664,753	6,498,721,498
Đào Đức Nghĩa	-	1,444,880,000
<b>b) Đối tượng khác</b>	<b>2,502,983,551</b>	<b>2,482,733,551</b>
Dự án Phú Xuân	1,157,578,519	1,163,451,019
Các khách hàng khác	1,345,405,032	1,319,282,532
<b>Cộng</b>	<b>28,406,671,536</b>	<b>88,707,810,723</b>

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

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VNĐ	VNĐ
<b>a) Bên liên quan</b>	<b>63,007,037,125</b>	<b>60,459,436,257</b>
Công ty CP KTXD Anpha	31,236,188,091	31,236,188,091
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	-	22,714,159,248
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	10,062,441,808	5,948,661,718
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	-	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh	350,000,000	350,000,000
Tổng Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Sài Gòn	21,340,604,226	129,289,000
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Bình Định	-	81,138,200
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Hà Nội	17,803,000	-
<b>b) Đối tượng khác</b>	<b>175,721,178,453</b>	<b>108,475,269,376</b>
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam	27,098,465,608	34,850,905,488
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam-CNPN	14,612,447,787	17,002,184,125
Công ty TNHH Tổng hợp Dịch vụ Việt Hà	39,018,660,900	-
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	42,000,000,000	-
Công ty CP Taca	7,191,276,069	11,746,232,920
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư Havina	3,647,472,571	7,438,474,000
Công ty CP Giải pháp Công nghệ	-	6,076,224,000
Công ty TNHH Tuấn Thuận Phát	6,759,954,175	4,940,864,693
Các đối tượng khác	35,392,901,343	26,420,384,150
<b>Cộng</b>	<b>238,728,215,578</b>	<b>168,934,705,633</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**

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VNĐ	VNĐ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>243,128,884,641</b>	<b>75,116,031,547</b>
<b>a1) Bên liên quan</b>	<b>217,835,929,245</b>	<b>54,049,984,076</b>
Công ty CP KTXD Anpha	33,284,116,532	29,582,491,680
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	170,230,035,659	9,932,233,724
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	2,212,021,792	2,212,021,792
Công ty TNHH Kim Huỳnh	894,385,496	1,053,684,181
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	1,018,129,000	768,129,000
Công ty Cổ phần Hằng Hà	2,884,741,360	2,884,741,360
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	898,075,800	1,359,557,733
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	372,513,000	372,513,000
Tạm ứng cho ông Đào Đức nghĩa	-	150,000,000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Thế thanh	3,471,547,122	3,164,248,122
Tạm ứng cho ông Đào Đức Cường	2,523,391,856	2,523,391,856
Tạm ứng cho ông Đàm Quang trực	46,971,628	46,971,628
<b>b1) Đối tượng khác</b>	<b>25,292,955,396</b>	<b>21,066,047,471</b>
Tạm ứng cho nhân viên khác	16,835,814,144	18,079,895,195
Nguyễn Đình Quang	3,222,269,155	-
Nguyễn Tùng Ngọc	2,452,557,163	-
Công ty TNHH Thanh Loan	2,656,310,044	2,656,310,044
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	126,004,890	329,842,232
<b>b) Dài hạn</b>	<b>975,188,000</b>	<b>975,188,000</b>
Ký cược, ký quỹ	975,188,000	975,188,000
<b>Cộng</b>	<b>244,104,072,641</b>	<b>76,091,219,547</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:

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VNĐ	VNĐ
Dự án KDC Phú Xuân 1	18,013,071,097	14,783,268,212
Dự án Bệnh viện Đồng Nai	19,752,651,188	29,393,532,739
Dự án Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang, Hà Nội	34,601,601,643	7,971,177,101
Dự án Phú Gia	12,032,868,254	4,602,216,545
Dự án Biện thị Quận 2	-	2,589,703,717
Dự án Bệnh viện Nghệ An	1,292,151,872	3,115,653,628
Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	4,931,801,040	1,765,456,709
Dự Án Bệnh viện Bình Định	29,700,000	402,654,546
Các dự án khác	-	502,633,148
<b>Cộng</b>	<b>90,653,845,094</b>	<b>65,126,296,345</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**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	-	1,080,189,977	865,196,632	8,645,393,636	10,590,780,245
Mua trong kỳ			80,772,727		80,772,727
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Số dư cuối kỳ	-	1,080,189,977	945,969,359	8,645,393,636	10,671,552,972
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	-	975,356,650	745,796,632	2,502,370,730	4,223,524,012
Khấu hao trong kỳ		8,500,002	13,531,818	434,325,741	456,357,561
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	-	983,856,652	759,328,450	2,936,696,471	4,679,881,573
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	-	104,833,327	119,400,000	6,143,022,906	6,367,256,233
Tại ngày cuối kỳ	-	96,333,325	186,640,909	5,708,697,165	5,991,671,399

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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Nhân hiệu VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	300,000,000	32,000,000	332,000,000
Số dư cuối kỳ	300,000,000	32,000,000	332,000,000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	300,000,000	32,000,000	332,000,000
Số dư cuối kỳ	300,000,000	32,000,000	332,000,000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa vật, kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	106,545,769,516	106,545,769,516
Mua trong kỳ	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối kỳ	106,545,769,516	106,545,769,516
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	14,819,374,572	14,819,374,572
Khấu hao trong kỳ	1,305,148,836	1,305,148,836
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối kỳ	16,124,523,408	16,124,523,408
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	91,726,394,944	91,726,394,944
Tại ngày cuối kỳ	90,421,246,108	90,421,246,108

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.



**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**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	30/06/2017			01/01/2017		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>a) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>59,941,233,000</b>	<b>53,633,740,317</b>	<b>(6,307,492,683)</b>	<b>59,941,233,000</b>	<b>53,633,740,317</b>	<b>(6,307,492,683)</b>
Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn	43,227,633,000	43,227,633,000	-	43,227,633,000	43,227,633,000	-
Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	16,713,600,000	10,406,107,317	(6,307,492,683)	16,713,600,000	10,406,107,317	(6,307,492,683)
<b>b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>106,205,109,801</b>	<b>93,865,903,401</b>	<b>(12,339,206,400)</b>	<b>300,605,109,801</b>	<b>298,235,675,979</b>	<b>(2,369,433,822)</b>
Công ty CP ĐT&PT Nhà đất Cotec Miền Bắc	2,000,000,000	2,000,000,000	-	2,000,000,000	2,000,000,000	-
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	-	-	-	194,400,000,000	194,400,000,000	-
Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	104,205,109,801	91,865,903,401	(12,339,206,400)	104,205,109,801	101,835,675,979	(2,369,433,822)
<b>c) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>77,074,315,400</b>	<b>77,074,315,400</b>	<b>-</b>	<b>28,224,315,400</b>	<b>28,224,315,400</b>	<b>-</b>
Công ty CP Hằng Hà	27,622,165,400	27,622,165,400	-	27,372,165,400	27,372,165,400	-
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	48,600,000,000	48,600,000,000	-	-	-	-
Cổ phiếu Cty CP Dược trung ương 25	477,150,000	477,150,000	-	477,150,000	477,150,000	-
Cổ phiếu Cty CP ĐT & CN Bửu Long	375,000,000	375,000,000	-	375,000,000	375,000,000	-
<b>d) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>2,000,000</b>	<b>2,000,000</b>	<b>-</b>	<b>2,000,000</b>	<b>2,000,000</b>	<b>-</b>
Đầu tư mua trái phiếu	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	2,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>243,222,658,201</b>	<b>224,575,959,118</b>	<b>(18,646,699,083)</b>	<b>388,772,658,201</b>	<b>380,095,731,696</b>	<b>(8,676,926,505)</b>

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

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo  
 Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ phần sở hữu %</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết %</u>	<u>Hoạt động chính</u>
<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 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**

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
	<b>4,568,403,804</b>	<b>7,686,149,920</b>
Đồ dùng văn phòng	51,513,636	587,054,694
Công cụ, dụng cụ phục vụ xây dựng công trình	4,516,890,168	5,693,659,438
Chi phí sửa chữa công trình	-	1,405,435,788
<b>Cộng</b>	<b>4,568,403,804</b>	<b>7,686,149,920</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**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<b>30/06/2017</b>		<b>01/01/2017</b>	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	
	VNĐ	trả nợ	VNĐ	VNĐ
<b>a) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>405,276,000</b>	<b>405,276,000</b>	<b>354,738,000</b>	<b>354,738,000</b>
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	296,700,000	296,700,000	218,700,000	218,700,000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín thành	108,576,000	108,576,000	108,576,000	108,576,000
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Hà Nội	-	-	27,462,000	27,462,000
<b>b) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>99,638,257,984</b>	<b>99,638,257,984</b>	<b>100,028,194,462</b>	
Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	8,406,582,405	8,406,582,405	8,706,582,405	8,706,582,405
Công ty CP Kỹ Thuật Thương mại Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	1,164,557,670	1,164,557,670	8,170,375,670	8,170,375,670
Công ty CP Công nghệ Sao Bắc Đẩu	5,133,397,176	5,133,397,176	6,433,397,176	6,433,397,176
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Thế giới nhà	6,657,979,995	6,657,979,995	6,393,422,997	6,393,422,997
Công ty CP Xây dựng Econ	2,109,836,410	2,109,836,410	5,990,238,706	5,990,238,706
Công ty TNHH Bê tông Phan Vũ, Quảng Bình	4,309,679,700	4,309,679,700	5,809,679,700	5,809,679,700
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hoàng Gia Phát	3,833,701,893	3,833,701,893	5,646,701,893	5,646,701,893
Công ty Delta Miền Trung	5,096,093,266	5,096,093,266	5,596,093,266	5,596,093,266
Công ty Kỹ Thuật Toàn Tâm	1,460,774,913	1,460,774,913	2,060,774,913	2,060,774,913
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Thanh Long	1,508,031,979	1,508,031,979	2,008,031,979	2,008,031,979
Công ty CP Cơ điện lạnh Star	545,548,854	545,548,854	1,245,548,854	1,245,548,854
Phải trả cho các đối tượng khác	59,412,073,723	59,412,073,723	41,967,346,903	41,967,346,903
<b>Cộng</b>	<b>100,043,533,984</b>	<b>100,043,533,984</b>	<b>100,382,932,462</b>	<b>354,738,000</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**

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VNĐ	VNĐ
<b>a) Bên liên quan</b>	<b>149,948,408,575</b>	<b>181,356,232,141</b>
Công ty CP Bệnh Viện Hữu nghị Đa Khoa Nghệ An	87,649,944,452	87,959,590,054
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	37,211,103,503	55,537,434,357
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	1,460,000,000	-
Công ty CP Hằng Hà	23,627,360,620	37,859,207,730
<b>b) Đối tượng khác</b>	<b>4,157,080,000</b>	<b>3,537,530,000</b>
Lê Thị Kim Dung	2,620,000,000	2,620,000,000
Dự Án Phú Xuân	679,780,000	659,530,000
Công ty TNHH Công nghệ và Kháng sản	150,000,000	150,000,000
Công ty THNN Xây dựng, Đầu tư, Dịch vụ và	108,000,000	108,000,000
Thương mại Thống Nhất	-	-
Các đối tượng khác	599,300,000	-
<b>Cộng</b>	<b>154,105,488,575</b>	<b>184,893,762,141</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**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Cuối kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Điều chỉnh khác	Số đã nộp / khấu trừ trong kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT HH, DV	-	129,167,663			129,167,663
Cộng	-	<b>129,167,663</b>	-	-	<b>129,167,663</b>
<b>b) Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	-	22,925,588,916		(22,925,588,916)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,469,550,048	1,757,187,896	(246,644,353)	(1,585,968,901)	6,544,975,407
Thuế thu nhập cá nhân	297,898,700	359,753,700		(1,343,948,683)	1,282,093,683
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	90,278,340	90,278,340		(283,694,400)	283,694,400
Các loại thuế khác	-	3,000,000	(21,877,140,365)	(3,000,000)	21,877,140,365
<b>Cộng</b>	<b>6,857,727,088</b>	<b>25,394,144,178</b>	<b>(22,123,784,718)</b>	<b>(26,142,200,900)</b>	<b>29,987,903,855</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí giá vốn công trình phải trả	47,856,662,673	24,304,633,344
Chi phí lãi vay phải trả	24,161,327,185	21,710,954,822
Chi phí phải trả khác	102,000,000	43,000,000
<b>Cộng</b>	<b>72,119,989,858</b>	<b>46,058,588,166</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. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Cho thuê toà nhà Cotec Building 14 Nguyễn Trường Tộ, P.4, Q.4, TP.HCM	3,327,272,730	-
	<u><b>3,327,272,730</b></u>	<u><b>-</b></u>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>30/06/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>84,952,384,535</b>	<b>126,285,996,666</b>
<b>a1) Phải trả ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>26,065,461,001</b>	<b>74,763,198,314</b>
Công ty CP Du lịch & ĐT Xây dựng Châu Á	279,804,001	279,804,001
Ông Đào Đức Nghĩa	11,700,000,000	60,397,737,313
Ông Nguyễn Thế Thanh	60,107,000	60,107,000
Ông Đào Đức Cường	14,025,550,000	14,025,550,000
<b>a2) Các đối tượng khác</b>	<b>58,886,923,534</b>	<b>51,522,798,352</b>
Kinh phí công đoàn	893,846,740	811,316,740
Các khoản bảo hiểm phải nộp	6,044,701,634	5,785,960,373
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	3,492,000,000	6,462,000,000
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	3,902,700,448	4,377,722,909
Công ty CP Cơ điện Lạnh Nam Thịnh	3,818,181,818	3,818,181,818
Cục thuế TP.HCM	22,457,067,773	-
Ông Bùi Trung Dũng	-	12,000,000,000
Ông Lê Xuân Tình	3,700,000,000	4,900,000,000
Nguyễn Quốc Huy	3,000,000,000	3,000,000,000
Phải trả cổ tức	3,573,963,864	3,613,835,194
Các khoản phải trả khác	8,004,461,257	6,753,781,318
<b>b) Dài hạn</b>	<b>21,001,470,911</b>	<b>17,449,622,639</b>
<b>b1) Phải trả dài hạn khác là bên liên quan</b>	<b>306,900,000</b>	<b>306,900,000</b>
Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)		0
Công ty CP Du lịch & ĐT Xây dựng Châu Á	306,900,000	306,900,000
<b>b2) Các đối tượng khác</b>	<b>20,694,570,911</b>	<b>17,142,722,639</b>
Dự Án Khu dân cư Phú Xuân(*)	20,694,570,911	17,142,722,639
<b>Cộng</b>	<b>41,696,041,822</b>	<b>143,735,619,305</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**MÃ SỐ B 09-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>156,300,021,458</b>	<b>93,588,614,332</b>	<b>62,711,407,126</b>	<b>25,663,395,469</b>	<b>119,252,009,801</b>	<b>119,252,009,801</b>
Ngân hàng BIDV – CN 3/2 (1)	66,863,703,460	66,863,703,460	-	6,500,000,000	73,363,703,460	73,363,703,460
- Vay dài hạn đến hạn trả	66,863,703,460	66,863,703,460		6,500,000,000	73,363,703,460	73,363,703,460
Ngân hàng BIDV-Thành Đô (2)	26,724,910,872	26,724,910,872		19,163,395,469	45,888,306,341	45,888,306,341
Ngân hàng Vietinbank(6)	62,711,407,126		62,711,407,126			
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>60,848,592,711</b>	<b>60,848,592,711</b>	<b>-</b>	<b>10,150,000,000</b>	<b>70,998,592,711</b>	<b>70,998,592,711</b>
<b>Vay dài hạn các bên liên quan</b>						
Công ty CP Đầu tư Cotec Health care (3)	22,028,592,711	22,028,592,711		10,150,000,000	32,178,592,711	32,178,592,711
Công ty CP ĐT&PT Nhà đất Cotec Miền Bắc (4)	3,820,000,000	3,820,000,000			3,820,000,000	3,820,000,000
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (5)	35,000,000,000	35,000,000,000			35,000,000,000	35,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>217,148,614,169</b>	<b>154,437,207,043</b>	<b>62,711,407,126</b>	<b>35,813,395,469</b>	<b>190,250,602,512</b>	<b>190,250,602,512</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*

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

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

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

- (iii) Khoản vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare, Công ty liên kết, theo Hợp đồng số 05.HĐTV - CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất vay 0%/năm.
- (iv) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc, Công ty liên kết, theo Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19 tháng 10 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHDVT ngày 25 tháng 11 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 VNĐ, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.
- (v) Đây là khoản vay với lãi suất được tính bằng với lãi suất của Ngân hàng Việt Á cho Công ty vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 020-052/15/HĐHM ngày 18 tháng 05 năm 2015 và hợp đồng số: 95/16.
- (vi) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 17.3550200/2017 – HĐCVTL/NHCT900-COTECLAND ngày 23 tháng 5 năm 2017 với hạn mức tín dụng 100.000.000.000 VNĐ cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện thi công công trình bệnh viện Đa Khoa Bình Định và bệnh viện Đa Khoa Nghệ An. Thời hạn vay cho vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên.



**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**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Tại 01/01/2016</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,602,720,582)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>44,759,375,571</b>	<b>261,826,808,838</b>
Lợi nhuận trong kỳ				12,311,555,708	12,311,555,708
<b>Tại 31/12/2016</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,602,720,582)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>57,070,931,279</b>	<b>274,138,364,546</b>
<b>Tại 01/01/2017</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,602,720,582)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>57,070,931,279</b>	<b>274,138,364,546</b>
Lợi nhuận trong kỳ				6,779,788,603	6,779,788,603
Điều chỉnh khác				6,499,994	6,499,994
<b>Tại 30/06/2017</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,602,720,582)</b>	<b>7,170,153,849</b>	<b>63,857,219,876</b>	<b>280,924,653,143</b>

**Vốn điều lệ**

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

Tên Cổ đông	Tại ngày cuối năm		Tại ngày đầu năm	
	Vốn góp 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>

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

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

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

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

**23. DOANH THU**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VNĐ	VNĐ
<b>Doanh thu bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu xây dựng	214,536,254,690	237,954,226,437
Doanh thu thuê văn phòng	5,429,672,730	4,270,441,012
Doanh thu cung cấp dịch vụ	559,061,156	354,063,636
	<b>220,524,988,576</b>	<b>242,578,731,085</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Doanh thu các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	157,165,200	204,875,121
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	1,294,276,014	852,419,213
Côr Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	370,909,873	71,390,350,323
Côr Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	-	41,353,468,588
Côr Công ty Cổ phần Hằng Hà	24,983,574,191	28,457,947,668
Côr Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	108,639,331,412	97,539,894,470
Côr Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Nghệ An	81,546,036,429	207,530,248
	<b>216,991,293,119</b>	<b>240,006,485,631</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn xây dựng công trình	204,663,729,710	218,511,877,915
Giá vốn cho thuê mặt bằng	2,706,440,773	1,321,848,847
Giá vốn dịch vụ khác	-	
<b>Cộng</b>	<b>207,370,170,484</b>	<b>219,833,726,762</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng	24,956,181	97,745,181
Lãi do thoái vốn	21,870,000,000	577,143,061
<b>Cộng</b>	<b>21,894,956,181</b>	<b>674,888,242</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	7,106,425,025	10,227,842,771
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	9,969,772,578	-
Chi phí khác		84,964,130
<b>Cộng</b>	<b>17,076,197,603</b>	<b>10,312,806,901</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*

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	5,477,382,274	3,600,992,819
Chi phí hành chính	1,108,871,302	692,517,489
Chi phí quản trị văn phòng	944,849,128	62,055,514
Chi phí khấu hao TSCĐ	221,229,090	228,500,001
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	(12,155,466)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,132,556,173	702,565,844
Chi phí bằng tiền khác	642,162,886	674,704,073
<b>Cộng</b>	<b>9,530,050,853</b>	<b>5,949,180,274</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
Thanh lý giàn giáo	-	-
Thu nhập khác	20,518	57,744
<b>Cộng</b>	<b>20,518</b>	<b>57,744</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	-	1,370,124,122
Chi phí khác	360	1,107,735
<b>Cộng</b>	<b>360</b>	<b>1,371,231,857</b>

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận trước thuế	8,443,545,975	5,786,731,277
Chi phí không được trừ	342,393,504	1,370,124,122
Chênh lệch chi phí tạm thời	-	2,801,790,212
Lợi nhuận tính thuế	8,785,939,479	9,958,645,611
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp năm nay</b>	<b>1,757,187,896</b>	<b>1,991,729,122</b>
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>1,757,187,896</b>	<b>1,991,729,122</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*

**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 cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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



**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**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

**32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Sau 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>30-06-2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18,138,310,304	-	-	18,138,310,304
Phải thu khách hàng và phải thu khác	270,560,368,177	975,188,000	-	271,535,556,177
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>288,698,678,481</b>	<b>975,188,000</b>	<b>28,226,315,400</b>	<b>317,900,181,881</b>
Các khoản vay	156,300,021,458	60,848,592,711	-	217,148,614,169
Phải trả người bán và phải trả khác	157,055,899,234	21,001,470,911	-	178,057,370,145
Chi phí phải trả	72,119,989,858	-	-	72,119,989,858
<b>Tổng cộng</b>	<b>385,475,910,550</b>	<b>81,850,063,622</b>	<b>-</b>	<b>467,325,974,172</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(96,777,232,069)</b>	<b>(80,874,875,622)</b>	<b>28,226,315,400</b>	<b>(149,425,792,291)</b>
<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>28,224,315,400</b>	<b>254,750,080,904</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>28,224,315,400</b>	<b>(219,080,384,428)</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*

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.



**Nguyễn Thế Thanh**  
Tổng giám đốc

**Lê Bá Tiến**  
Kế toán trưởng

**Lê Lệ Linh**  
Người lập biểu

TP. HCM, ngày 28 tháng 07 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*

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

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

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Các khoản vay	217,148,614,169	190,250,602,512
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	<u>(18,138,310,304)</u>	<u>(85,863,990,414)</u>
<b>Nợ thuần</b>	<b>199,010,303,865</b>	<b>104,386,612,098</b>
Vốn chủ sở hữu	<u>280,924,653,143</u>	<u>274,138,364,546</u>
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>71%</b>	<b>38%</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 kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	18,138,310,304	85,863,990,414
Phải thu khách hàng và phải thu khác	271,535,556,177	140,661,775,090
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77,074,315,400	28,224,315,400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
	<u><b>366,750,181,881</b></u>	<u><b>254,752,080,904</b></u>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	217,148,614,169	190,250,602,512
Phải trả người bán và phải trả khác	178,057,370,145	237,521,274,654
Chi phí phải trả	<u>72,119,989,858</u>	<u>46,058,588,166</u>
	<u><b>467,325,974,172</b></u>	<u><b>473,830,465,332</b></u>

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.