



**COTEC LAND**  
**NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ III NĂM 2018**

**KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

**PROFESSIONAL INVESTOR**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30-09-2018	Tại ngày 01-01-2018
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>819.709.218.504</b>	<b>724.623.557.505</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5	<b>51.739.689.563</b>	<b>31.073.352.083</b>
1. Tiền	111		51.739.689.563	31.073.352.083
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>655.851.936.424</b>	<b>619.963.092.253</b>
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	72.223.092.405	82.869.968.845
2. Trả trước người bán ngắn hạn	132	7	258.587.527.958	258.077.487.525
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
3. Phải thu cho vay ngắn hạn	135	8	28.814.633.995	8.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	294.563.810.121	271.015.635.883
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.662.871.945	-
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	10	<b>111.434.191.184</b>	<b>73.342.392.470</b>
1. Hàng tồn kho	141		112.509.601.792	74.417.803.078
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>683.401.333</b>	<b>244.720.699</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		61.750.059	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	11	621.651.274	153.312.995
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	-	91.407.704
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>185.845.742.779</b>	<b>227.822.525.654</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>993.188.000</b>	<b>1.490.188.000</b>
1. Phải thu cho vay dài hạn	215	8	-	500.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	993.188.000	990.188.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.728.385.030</b>	<b>12.626.388.318</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	13.728.385.030	12.626.388.318
<i>Nguyên giá</i>	222		26.787.664.777	23.875.875.632
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.059.279.747)	(11.249.487.314)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		332.000.000	332.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(332.000.000)	(332.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	14	<b>87.158.374.018</b>	<b>89.116.097.272</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		106.545.769.516	106.545.769.516
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(19.387.395.498)	(17.429.672.244)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	15	<b>64.650.826.810</b>	<b>101.043.268.685</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		36.174.417.453	72.566.859.328
2. Đầu tư góp vốn vào khác	253		28.474.409.357	28.474.409.357
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.314.968.921</b>	<b>23.546.583.379</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.055.740.992	4.350.180.728
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		462.375.608	-
3. Lợi thế thương mại	269	16	16.796.852.321	19.196.402.651
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.005.554.961.283</b>	<b>952.446.083.159</b>

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30-09-2018	Tại ngày 01-01-2018
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>750.046.753.527</b>	<b>700.754.751.425</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>721.755.260.922</b>	<b>666.438.351.797</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	114.887.743.631	135.629.557.813
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	188.758.721.766	105.572.413.739
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	11.286.560.395	16.102.863.937
4. Phải trả người lao động	314		3.645.399.385	4.312.228.264
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	63.494.058.289	61.003.818.350
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	6.343.614.545	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	112.796.858.762	122.197.465.545
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	213.179.606.265	213.879.606.265
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.362.697.884	7.740.397.884
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>28.291.492.605</b>	<b>34.316.399.628</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	1.715.885.483	8.040.896.047
2. Phải trả dài hạn khác	337	21	21.561.785.234	21.511.785.234
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	-	-
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.013.821.888	4.763.718.347
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>255.508.207.756</b>	<b>251.691.331.734</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	23	<b>255.508.207.756</b>	<b>251.691.331.734</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>		<i>211.500.000.000</i>	<i>211.500.000.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.789.196.619	19.789.196.619
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.868.044.149	13.319.335.122
<i>Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>13.113.411.380</i>	<i>11.666.011.196</i>
<i>Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>3.754.632.769</i>	<i>1.653.323.926</i>
5. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8.953.687.570	8.685.520.575
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.005.554.961.283</b>	<b>952.446.083.159</b>



Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2018

Lê Bá Tiến  
 Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
 Người lập biểu

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3			Lũy kế từ đầu năm đến	Đơn vị: VND
			Năm 2018	Năm 2017	30/09/2018		
1	1	24	72.258.646.897	177.160.581.448	200.099.922.629	406.551.710.810	
2	2		-	-	13.202.000	-	
3	10		72.258.646.897	177.160.581.448	200.086.720.629	406.551.710.810	
4	11	25	62.934.090.999	172.691.624.391	173.219.258.451	386.137.974.721	
5	20		9.324.555.898	4.468.957.057	26.867.462.178	20.413.736.089	
6	21	26	160.354.704	7.357.776.331	13.553.672.884	25.749.322.994	
7	22	27	4.478.833.388	5.088.036.657	14.742.300.220	12.194.477.067	
	23		4.478.833.388	5.088.036.657	14.742.300.220	12.194.477.067	
8	24		-	-	(6.580.814.993)	(10.388.853.388)	
9	25	28	40.250.000	-	136.332.728	-	
10	26	28	4.489.205.598	4.454.162.920	14.199.923.176	16.979.808.834	
11	30		476.621.616	2.284.533.810	4.761.763.945	6.599.919.793	
12	31	29	-	10.605.107	474.173	55.637.625	
13	32	30	(1.505.401)	421.138.957	217.200.714	422.865.287	
14	40		1.505.401	(410.533.850)	(216.726.541)	(367.227.662)	
15	50		478.127.017	1.873.999.960	4.545.037.404	6.232.692.131	
16	51	31	258.589.423	503.154.099	726.717.207	2.517.073.395	
17	52	32	86.127.965	61.458.257	(212.272.067)	2.180.857.597	
18, Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		133.409.629	1.309.387.604	4.030.592.264	1.534.761.139	
19, Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		79.671.280	1.294.303.786	3.754.632.769	1.822.604.563	
20, Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		53.738.349	15.083.818	275.959.495	(287.843.424)	
21, Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	70	33	4	61	178	86	

18, Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp  
 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ  
 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát  
 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát  
 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát

M.S.D.N. 03038673  
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC  
 QUẬN 4, TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến  
 Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
 Người lập

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2018

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

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1 Lợi nhuận trước thuế	01		4.545.037.404	6.232.692.131
2 Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	02		6.167.066.017	5.386.570.100
Các khoản dự phòng	03		6.580.814.993	10.388.853.388
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại khoản mục có gốc ngoại tệ	04		-	
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		-	
Chi phí lãi vay	06		14.742.300.220	(25.149.911.953)
Các khoản điều chỉnh khác	07			12.194.477.067
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		32.035.218.634,22	9.052.680.733
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		36.327.524.805,00	63.175.469.704
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		38.091.798.714,00	7.319.283.639
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(91.416.484.080,22)	(200.184.061.568)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(2.232.689.677,00)	(3.958.954.994)
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.230.812.852,00)	(7.547.056.364)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(65.749.336,00)	(2.085.968.901)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(377.700.000,00)	(164.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.131.106.208	(134.393.407.751)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		-	(80.772.727)
2 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(250.000.000)
3 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	52.460.000.000
4 Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.535.231.272	93.217.521
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.535.231.272	52.222.444.794
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1 Tiền thu từ đi vay	33		-	140.995.000.000
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(106.038.306.339)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	34.956.693.661
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		20.666.337.480	(47.214.269.296)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		31.073.352.083	86.246.819.762
<b>TIỀN &amp; TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	70		51.739.689.563	39.032.550.466



Nguyễn Thế Thanh  
Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến  
Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
Người lập biểu

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2018

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (“Công ty”) 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 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 VND, tương đương 21.150.000 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND.

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.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 là 142 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 153 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 cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Công ty mẹ)

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2018 như sau:

<u>Tên công ty con</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 CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Sản xuất gỗ và vật liệu xây dựng
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Thiết kế công trình xây dựng
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	Vũng Tàu	26,30%	26,30%	Đầu tư bất động sản và xây dựng

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

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

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

#### **Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

*Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, địa chỉ tại 398A Lê Văn Lương, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Năm tài chính**

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

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### **3. LUẬT KẾ TOÁN MỚI**

Luật Kế toán số 88/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày báo cáo tài chính như trình bày tại thuyết minh số 04.

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

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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.

**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- (a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;
- (b) Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại các thuyết minh số 13;
- (c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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



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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

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

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

**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.

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

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

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

#### Công cụ tài chính (Tiếp theo)

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

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“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.

#### 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

##### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)*****Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác (Tiếp theo)***

*Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:*

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

**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 và hạch toán hàng tồn kho theo 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 thuê hoạt động**

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

**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.

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

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

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm kế toán và thương hiệu. Hiện tại, các tài sản cố định vô hình này đã khấu hao hết giá trị.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm 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.

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

*Công cụ, dụng cụ:* Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

*Chi phí sửa chữa tài sản cố định:* Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- (a) Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

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

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

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

#### Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả (Tiếp theo)

- (b) Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- (c) Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### Ghi nhận doanh thu

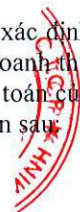
Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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:

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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.



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

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

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

#### 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. Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được tính bằng giá trị quyết toán khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu giữa Công ty và chủ đầu tư. Giá vốn hoạt động xây dựng được tính bằng tỷ lệ phần trăm ước tính cho từng hợp đồng xây dựng được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt nhân với giá trị khối lượng công việc hoàn thành tương ứng đã được nghiệm thu.

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 Việt Nam số 16 “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 trước thuế 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 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.

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

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Danh sách các bên liên quan**

<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 Du lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Công ty cùng tập đoàn và Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hằng Hà	Công ty cùng tập đoàn
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
Công ty Cổ phần TM và DV Đức Tín Thành Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	Quản lý chủ chốt

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	2.822.389.350	2.822.389.350
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	48.917.300.213	28.250.962.733
<b>Cộng</b>	<b>51.739.689.563</b>	<b>31.073.352.083</b>

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

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

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>68.646.097.473</b>	<b>78.987.852.990</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	16.721.587.430	18.850.953.675
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	928.241.437	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	142.186.000	944.625.621
Công ty CP Hằng Hà	26.417.333.873	27.657.695.092
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	3.557.947.228	1.428.875.852
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	6.449.191.060	6.508.569.519
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	14.429.610.445	23.597.133.231
<b>b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>3.576.994.932</b>	<b>3.882.115.855</b>
Dự án khu dân cư Phú Xuân	1.159.978.519	1.159.978.519
Các khách hàng khác	2.417.016.413	2.722.137.336
<b>Cộng</b>	<b>72.223.092.405</b>	<b>82.869.968.845</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>66.288.297.933</b>	<b>38.646.497.086</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	12.251.412.995	7.240.412.995
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	30.606.453.712	31.406.084.091
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	-	-
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	23.430.431.226	-
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Hà Nội	-	-
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành Bình Định	-	-
<b>b. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>192.299.230.025</b>	<b>219.430.990.439</b>
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	32.499.328.261	42.000.000.000
Công ty CP KT Công trình Việt Nam - CN phía nam	9.996.176.287	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	7.493.567.560	7.493.567.560
DNTN Đức Phát Đạt	11.020.108.713	11.020.108.713
Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà	39.018.660.900	39.018.660.900
Công ty CP Xây dựng Econ	37.325.275.245	36.298.756.464
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	2.711.455.191	9.996.176.287
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư Havina	5.397.534.726	3.997.533.825
Đối tượng khác	46.837.123.142	69.606.186.690
<b>Cộng</b>	<b>258.587.527.958</b>	<b>258.077.487.525</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>24.629.633.995</b>	<b>8.000.000.000</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	24.629.633.995	8.000.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.185.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	4.185.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.814.633.995</b>	<b>8.500.000.000</b>



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

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>294.563.810.121</b>	<b>271.015.635.883</b>
<b>a1. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>287.281.140.564</b>	<b>250.354.302.682</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec (	152.984.769.487	161.543.057.159
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	6.000.000.000	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (ii)	41.544.579.942	41.431.579.942
Công ty CP Đầu tư Cotec HealthCare	-	-
Công ty CP Hằng Hà	-	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.962.874.181	-
Phải thu tiền cho ông Đào Đức Cương mượn	39.011.985.470	43.777.302.097
Phải thu tiền cho ông Nguyễn Thế Thanh mượn	543.000.000	543.000.000
Tạm ứng cho ông Đào Đức Nghĩa	42.628.568.000	-
Tạm ứng cho ông Nguyễn Thế Thanh	25.000.000	-
Tạm ứng cho ông Đào Đức Cương	2.533.391.856	2.838.391.856
Tạm ứng cho ông Trương Hoàn Bửu Ánh	-	105.000.000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Chiến Thắng	-	69.000.000
Tạm ứng cho ông Đàm Quang Trực	46.971.628	46.971.628
<b>a2. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>7.282.669.557</b>	<b>20.661.333.201</b>
Tạm ứng cho nhân viên khác	7.036.445.562	14.036.812.208
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	246.223.995	6.624.520.993
<b>b. Dài hạn</b>	<b>993.188.000</b>	<b>990.188.000</b>
Ký cược, ký quỹ	975.188.000	975.188.000
Các khoản phải thu khác	18.000.000	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b>295.556.998.121</b>	<b>272.005.823.883</b>

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

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.900.890.462		4.576.246.314	
Chi phí SXKD dở dang	106.541.496.557		68.773.937.559	
Thành phẩm	1.067.214.773	(1.075.410.608)	1.067.619.205	(1.075.410.608)
<b>Cộng</b>	<b>112.509.601.792</b>	<b>(1.075.410.608)</b>	<b>74.417.803.078</b>	<b>(1.075.410.608)</b>

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
Hoạt động xây dựng	90.070.426.163	51.854.293.602		
+ Dự án KDC Phú Xuân 1	27.479.306.825	16.810.788.197		
+ Công trình Bệnh viện Đồng Nai	16.919.495.596	14.621.995.792		
+ Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	15.161.735.956	10.515.451.365		
+ Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	21.382.710.968	5.638.610.677		
+ Công trình Bệnh viện Đa Khoa Nghệ An	-	-		
+ Các công trình khác	9.127.176.818	3.281.968.717		
Hoạt động sản xuất nhôm, kính	4.122.757.824	9.089.590.468		
Hoạt động dịch vụ thiết kế	3.932.930.555	2.987.888.179		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-		
+ Dự án KDC Hưng Phước	8.415.382.015	11.471.509.683		
<b>Cộng</b>	<b>106.541.496.557</b>	<b>74.417.803.078</b>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số cuối kỳ		Số phải nộp trong kỳ		Điều chỉnh khác		Số đã thực nộp trong kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu</b>										
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>										
<b>b. Phải nộp</b>										
Thuế giá trị gia tăng	5.192.479.105	18.781.143.599	18.781.143.599		(1.320.200)		(22.206.728.837)		8.619.384.543	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.525.452.134	792.466.543	792.466.543		(43.671.292)		(65.749.336)		3.649.339.311	
Thuế thu nhập cá nhân	689.543.169	455.433.511	455.433.511		-		(591.305.105)		825.414.763	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	97.185.764	143.488.396	143.488.396				(2.496.780.268)		2.450.477.636	
Các loại thuế khác	53.285.098	302.492.091	302.492.091		-		(249.206.993)		-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	728.615.125	170.367.441	170.367.441		-		-		558.247.684	
<b>Cộng</b>	<b>11.286.560.395</b>	<b>20.645.391.581</b>	<b>20.645.391.581</b>		<b>-44.991.492</b>		<b>(25.609.770.539)</b>		<b>16.102.863.937</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu kỳ	7.175.675.869	5.015.779.956	2.006.168.121	1.032.858.050	8.645.393.636	23.875.875.632
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	2.936.818.182	-	-	2.936.818.182
- Thanh lý, nhượng bán	-	(25.029.037)	-	-	-	(25.029.037)
Số dư cuối kỳ	7.175.675.869	4.990.750.919	4.942.986.303	1.032.858.050	8.645.393.636	26.787.664.777
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu kỳ	3.394.157.293	1.699.492.991	1.918.334.798	859.748.959	3.377.753.273	11.249.487.314
- Khấu hao trong năm	179.611.128	259.327.413	568.077.023	20.297.727	782.479.142	1.809.792.433
Số dư cuối kỳ	3.573.768.421	1.958.820.404	2.486.411.821	880.046.686	4.160.232.415	13.059.279.747
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu kỳ	3.781.518.576	3.316.286.965	87.833.323	173.109.091	5.267.640.363	12.626.388.318
Tại ngày cuối kỳ	3.601.907.448	3.031.930.515	2.456.574.482	152.811.364	4.485.161.221	13.728.385.030

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.536.639.815 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 3.712.439.074 VND).

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

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

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

	Phần mềm kế toán VND	Nhãn hiệu hàng hóa VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Số dư cuối năm	<u>32.000.000</u>	<u>300.000.000</u>	<u>332.000.000</u>
<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	<u>32.000.000</u>	<u>300.000.000</u>	<u>332.000.000</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			-
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá của tài sản vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 332.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 332.000.000 VND).

**14. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	106.545.769.516	-	106.545.769.516
- TSCĐ hữu hình chuyển qua	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>106.545.769.516</u>	<u>-</u>	<u>106.545.769.516</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	17.429.672.244	-	17.429.672.244
- Khấu hao trong kỳ	1.957.723.254	-	1.957.723.254
- TSCĐ hữu hình chuyển qua	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>19.387.395.498</u>	<u>-</u>	<u>19.387.395.498</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	<u>89.116.097.272</u>	<u>-</u>	<u>89.116.097.272</u>
Tại ngày cuối năm	<u>87.158.374.018</u>	<u>-</u>	<u>87.158.374.018</u>

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

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

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Thay đổi tài sản thuần VND	Giá trị hợp lý VND	Thay đổi tài sản thuần VND
<b>a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>61.395.983.413</b>	<b>(25.221.565.960)</b>	<b>36.174.417.453</b>	<b>104.205.109.801</b>
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á (I)	61.395.983.413	(25.221.565.960)	36.174.417.453	104.205.109.801
				<b>(31.638.250.473)</b>
				<b>72.566.859.328</b>
				<b>72.566.859.328</b>
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Thay đổi tài sản thuần VND	Giá trị hợp lý VND	Thay đổi tài sản thuần VND
<b>b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>28.474.409.357</b>	-	<b>28.474.409.357</b>	-
Công ty CP Hàng Hà	27.622.259.357	-	27.622.259.357	-
Công ty CP Dược Trung ương 25	477.150.000	-	477.150.000	-
Công ty CP ĐT & CN Bưu Long	375.000.000	-	375.000.000	-
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND
<b>c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Trái phiếu (i)	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000

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

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

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

- (1) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017, Công ty sở hữu 26,3% phần vốn (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 44,64%) và nắm giữ 26,3% 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 30 tháng 09 năm 2018, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á có khoản lỗ lũy kế là 92,9 tỷ đồng.

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2018 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ	Hoạt động chính
			quyền biểu quyết (%)	
<b>Công ty con</b>				
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Sản xuất gỗ và vật liệu xây dựng
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Thiết kế công trình xây dựng
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	Vũng Tàu	26,30%	26,30%	Đầu tư bất động sản và xây dựng

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ trước	32.062.355.470
Điều chỉnh giảm giá trị công ty liên kết	(68.351.049)
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>31.994.004.421</b>
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>31.994.004.421</b>
<b>Hao mòn</b>	
Số dư đầu kỳ trước	9.598.203.327
Trích khấu hao năm trước	3.199.396.443
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>12.797.599.770</b>
Trích khấu trong kỳ này	2.399.552.331
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>15.197.152.101</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu kỳ này	19.196.402.651
Tại ngày cuối kỳ này	16.796.852.321

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

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>12.158.560.823</b>	<b>12.158.560.823</b>	<b>398.702.120</b>	<b>398.702.120</b>
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 TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Nghệ An	17.990.000	17.990.000	106.710.000	106.710.000
Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec	11.699.400.491	11.699.400.491		
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Bình Định	7.601.800	7.601.800	22.851.800	22.851.800
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Hà Nội	324.992.532	324.992.532	160.564.320	160.564.320
<b>b. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>102.729.182.808</b>	<b>96.271.202.813</b>	<b>135.230.855.693</b>	<b>135.230.855.693</b>
Công ty TNHH Trang trí Nội thất Mộc Thành Văn	4.691.414.174	4.691.414.174	7.376.047.720	7.376.047.720
Công ty CP Taca	6.294.898.630	6.294.898.630	3.942.158.383	3.942.158.383
Công ty TNHH Trường An	8.165.535.902	8.165.535.902	-	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng Thế giới nhà	6.457.979.995	6.457.979.995	6.457.979.995	6.457.979.995
Công ty CP Xây dựng Econ	4.511.756.940	4.511.756.940	6.303.198.415	6.303.198.415
Công ty TNHH Bê tông Phan Vũ - Quảng Bình	4.309.679.700	4.309.679.700	4.309.679.700	4.309.679.700
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	3.832.181.011	3.832.181.011	3.071.154.972	3.071.154.972
Công ty CP Delta Miền Trung	4.419.738.000	4.419.738.000	6.242.711.000	6.242.711.000
Phải trả cho các đối tượng khác	60.045.998.456	60.045.998.456	97.527.925.508	97.527.925.508
<b>Cộng</b>	<b>114.887.743.631</b>	<b>108.429.763.636</b>	<b>135.629.557.813</b>	<b>135.629.557.813</b>



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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>171.501.978.189</b>	<b>92.029.642.662</b>
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	100.000.000	570.728.500
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	-	100.000.000
Công ty CP Hàng Hà	173.380.646	-
Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài	14.062.004.000	526.481.000
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Bình Định	213.200.000	213.200.000
Công ty CP Bệnh Viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	156.953.393.543	90.619.233.162
<b>b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>17.256.743.577</b>	<b>13.542.771.077</b>
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển REI	13.000.000.000	-
Các khách hàng khác	1.636.743.577	10.922.771.077
<b>Cộng</b>	<b>188.758.721.766</b>	<b>105.572.413.739</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	31.420.535.792	28.210.381.259
Chi phí công trình phải trả	24.828.802.303	32.394.794.456
Các khoản trích trước khác	7.244.720.194	398.642.635
<b>Cộng</b>	<b>63.494.058.289</b>	<b>61.003.818.350</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Cho thuê BĐS	1.663.636.363	-
Doanh thu chưa thực hiện dự án BV Đồng Nai	4.679.978.182	4.679.978.182
Lợi nhuận chưa thực hiện liên quan đến giao dịch với các công ty liên kết	1.715.885.483	3.360.917.865
<b>Cộng</b>	<b>8.059.500.028</b>	<b>8.040.896.047</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>112.796.858.762</b>	<b>122.197.465.545</b>
<b>a1. Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan</b>	<b>42.842.414.695</b>	<b>62.706.200.637</b>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	13.439.600.689	1.149.529.767
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	11.971.157.006	20.461.157.006
Ông Nguyễn Thế Thanh	367.107.000	-
Ông Đào Đức Cường	15.845.550.000	15.845.550.000
Ông Đào Đức Nghĩa	1.219.000.000	24.723.963.864
<b>a2. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>69.954.444.067</b>	<b>59.491.264.908</b>
Kinh phí công đoàn	1.111.214.355	1.237.624.793
Bảo hiểm xã hội	5.371.295.984	4.141.978.153
Bảo hiểm y tế	1.042.842.940	560.360.954
Bảo hiểm thất nghiệp	307.023.283	317.016.025
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (i)	22.577.410.490	22.577.410.490
Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.544.657.015	30.656.874.493
<b>b. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>21.561.785.234</b>	<b>21.511.785.234</b>
<b>b1. Phải trả dài hạn khác là bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>306.900.000</b>
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	306.900.000
<b>b2. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>21.561.785.234</b>	<b>21.204.885.234</b>
Phải trả khác Dự án Khu dân cư Phú Xuân (ii)	21.174.885.234	21.204.885.234
Khác	386.900.000	-
<b>Cộng</b>	<b>21.561.785.234</b>	<b>143.709.250.779</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MÃ SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	213.879.606.265	213.879.606.265	-	-	213.879.606.265	213.879.606.265
<b>a1. Vay ngắn hạn bên liên quan</b>	20.520.902.803	20.520.902.803	-	-	20.520.902.803	20.520.902.803
Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn (i)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care (ii)	14.520.902.803	14.520.902.803	-	-	14.520.902.803	14.520.902.803
<b>a2. Vay ngắn hạn khác</b>	193.358.703.462	193.358.703.462	-	-	193.358.703.462	193.358.703.462
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP. HCM (iii)	34.995.000.000	34.995.000.000	-	-	34.995.000.000	34.995.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2 (v)	58.363.703.462	58.363.703.462	-	-	58.363.703.462	58.363.703.462
<b>Cộng</b>	<b>213.879.606.265</b>	<b>213.879.606.265</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213.879.606.265</b>	<b>213.879.606.265</b>

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

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

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

- (i) Vay ngắn hạn từ Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/HĐCVT-ĐTTSG ngày 31 tháng 8 năm 2017 để bổ sung vốn lưu động cho dự án thi công Nhà Dinh dưỡng Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang. Khoản vay này không có đảm bảo và chịu lãi suất 9%/năm với thời hạn vay 12 tháng.
- (ii) Vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare theo Hợp đồng số 05.HĐTV-CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VND, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất vay 0%/năm. Khoản vay này được gia hạn theo phụ lục hợp đồng số 05.HĐTV-CHH/PL01 ngày 28 tháng 10 năm 2017 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2018.
- (iii) Vay ngắn hạn thể hiện khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – CN Tp Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 020-095/16/VAB/HĐHMDN ngày 9 tháng 6 năm 2016. Hạn mức tín dụng 35 tỷ. Thời hạn vay là 11 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2017. Khoản vay này được bảo lãnh bằng 4.860.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Cotec Healthcare và chịu lãi suất 10,05%/năm.
- (iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 17.3550200/2017-HĐCVTL/NHCT900-COTECLAND ngày 23 tháng 5 năm 2017 để bổ sung vốn lưu động thực hiện thi công công trình Bệnh viện Đa khoa Bình Định và Bệnh viện Đa khoa Nghệ An. Khoản tín dụng này có thể rút bằng Đồng Việt Nam với số tiền tối đa là 100.000.000.000 VND. Khoản vay này không có đảm bảo và chịu lãi suất 9,5%/năm với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- (v) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 được chuyển sang từ 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. Công ty đã sử dụng bất động sản đầu tư cho thuê tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu khách hàng để thế chấp cho khoản vay này (xem các Thuyết minh 5, 6 và 13).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư	Thặng dư	Quỹ đầu tư	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích cổ đông	Tổng cộng
	của chủ sở hữu	vốn cổ phần	phát triển	chưa phân phối	không kiểm soát	VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>50.476.171.080</b>	<b>9.112.109.770</b>	<b>276.655.714.117</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.653.323.926	(426.589.196)	13.923.593.287
Chia cổ tức	-	-	-	(21.150.000.000)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.047.617.108)	-	-
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	12.619.042.770	(12.619.042.770)	-	-
Tăng/giảm khác	-	-	-	6.499.994	1	(68.341.050)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>19.789.196.619</b>	<b>13.319.335.122</b>	<b>8.685.520.575</b>	<b>251.691.331.734</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	3.754.632.769,00	275.959.493,00	4.030.592.262,00
Truy thu thuế TNDN	-	-	-	(65.749.336)	-	(65.749.336)
Điều chỉnh thuế TNDN cty con	-	-	-	(140.174.406)	(7.792.498)	(147.966.904)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>19.789.196.619</b>	<b>16.868.044.149</b>	<b>8.953.687.570</b>	<b>255.508.207.756</b>

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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 7 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 đồng, tương đương 21.150.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018, số vốn thực góp của các cổ đông như sau:

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

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty tại 31 tháng 03 năm 2018 như sau:

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

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

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

**24. DOANH THU**

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu xây dựng	178.707.770.383	389.041.889.773
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính	11.642.921.794	1.040.110.000
Doanh thu môi giới	-	0
Doanh thu cho thuê mặt bằng	8.403.775.907	7.111.401.220
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	8.000.978.000
Doanh thu tư vấn, thiết kế	1.345.454.545	1.150.909.090
Doanh thu khác	-	206.422.727
<b>Cộng</b>	<b><u>200.099.922.629</u></b>	<b><u>406.551.710.810</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	468.709.873
Công ty Cổ phần Hằng Hà	193.730.000	59.075.691.562
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	50.895.940.635	176.987.397.306
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Nghệ An	46.833.894.939	154.420.438.247
Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare	1.257.571.321	1.409.036.014
Công ty Cổ phần TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	2.875.465.455	
<b>Cộng</b>	<b><u>102.056.602.350</u></b>	<b><u>392.361.273.002</u></b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	13.202.000	-
	<b><u>13.202.000</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Doanh thu thuần và cung cấp dịch vụ</b>	<b><u>200.086.720.629</u></b>	<b><u>406.551.710.810</u></b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
Giá vốn xây dựng	159.766.111.843	373.778.297.960
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	7.351.043.835	598.796.808
Giá vốn cho thuê mặt bằng	5.033.841.744	2.991.759.811
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	8.233.161.379
Giá vốn tư vấn thiết kế	1.068.261.029	535.958.763
Giá vốn dịch vụ khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>173.219.258.451</u></b>	<b><u>386.137.974.721</u></b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.535.231.272	93.217.521
Lãi bán các khoản đầu tư	18.441.612	25.656.105.473
<b>Cộng</b>	<b><u>13.553.672.884</u></b>	<b><u>25.749.322.994</u></b>

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

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

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	14.742.300.220	12.194.477.067
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>14.742.300.220</u></b>	<b><u>12.194.477.067</u></b>

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

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	136.332.728	-
<b>Cộng</b>	<b><u>136.332.728</u></b>	<b><u>-</u></b>

**b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ**

Chi phí nhân viên quản lý	6.504.105.647	8.757.148.808
Chi phí vật liệu quản lý	442.950.268	873.276.521
Chi phí đồ dùng văn phòng	403.873.835	174.542.668
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.774.145.474	2.808.902.919
Thuế, phí, lệ phí	117.874.924	114.712.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.093.179.600	3.138.154.958
Chi phí bằng tiền khác	1.863.793.428	1.113.070.474
<b>Cộng</b>	<b><u>14.199.923.176</u></b>	<b><u>16.979.808.834</u></b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
Thu nhập khác	474.173	55.637.625
<b>Cộng</b>	<b><u>474.173</u></b>	<b><u>55.637.625</u></b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	197.966.130	421.138.957
Chi phí khác	360	1.726.330
<b>Cộng</b>	<b><u>217.200.714</u></b>	<b><u>422.865.287</u></b>

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

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	726.717.207	2.517.073.395
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>726.717.207</u></b>	<b><u>2.517.073.395</u></b>



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

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

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

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(93.430.523)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ lợi nhuận chưa thực hiện trong kỳ	(212.272.067)	2.274.288.120
<b>Cộng</b>	<u><b>(212.272.067)</b></u>	<u><b>2.180.857.597</b></u>

**33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 31 tháng 03 năm 2018 được tính dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, được thực hiện như sau:

	<u>9 tháng đầu 2018</u>	<u>9 tháng đầu 2017</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.754.632.769	1.822.604.563
Trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<u><b>3.754.632.769</b></u>	<u><b>1.822.604.563</b></u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	21.150.000	21.150.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u><b>178</b></u>	<u><b>86</b></u>

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 23 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Các khoản vay	213.179.606.265	213.879.606.265
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(51.739.689.563)	(31.073.352.083)
Nợ thuần	161.439.916.702	182.806.254.182
Vốn chủ sở hữu	255.508.207.756	251.691.331.734
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<u><b>63,18%</b></u>	<u><b>72,63%</b></u>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

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

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

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	51.739.689.563	31.073.352.083
Phải thu khách hàng và phải thu khác	321.803.906.675	337.779.617.036
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28.474.409.357	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>402.020.005.595</b>	<b>397.329.378.476</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	213.179.606.265	213.879.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	242.376.977.288	273.081.828.667
Chi phí phải trả	63.494.058.289	61.003.818.350
<b>Tổng cộng</b>	<b>519.050.641.842</b>	<b>547.965.253.282</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

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

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

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

### 35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

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

##### *Rủi ro tín dụng*

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

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

##### *Quản lý rủi ro thanh khoản*

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu  
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 30-09-2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	51.739.689.563	-	-	51.739.689.563
Phải thu khách hàng và phải thu khác	320.828.718.675	975.188.000	-	321.803.906.675
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.474.409.357	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>372.568.408.238</b>	<b>975.188.000</b>	<b>28.476.409.357</b>	<b>402.020.005.595</b>
<b>Tại 30-09-2018</b>				
Các khoản vay	213.179.606.265	-	-	213.179.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	220.815.192.054	21.561.785.234	-	242.376.977.288
Chi phí phải trả	63.494.058.289	-	-	63.494.058.289
<b>Tổng cộng</b>	<b>497.488.856.608</b>	<b>21.561.785.234</b>	-	<b>519.050.641.842</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(124.920.448.370)</b>	<b>(20.586.597.234)</b>	<b>28.476.409.357</b>	<b>(117.030.636.247)</b>
<b>Tại 01/01/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.073.352.083	-	-	31.073.352.083
Phải thu khách hàng và phải thu khác	336.804.429.036	975.188.000	-	337.779.617.036
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.474.409.357	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>367.877.781.119</b>	<b>975.188.000</b>	<b>28.476.409.357</b>	<b>397.329.378.476</b>
<b>Tại 01/01/2018</b>				
Các khoản vay	213.879.606.265	-	-	213.879.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	251.570.043.433	21.511.785.234	-	273.081.828.667
Chi phí phải trả	61.003.818.350	-	-	61.003.818.350
<b>Tổng cộng</b>	<b>526.453.468.048</b>	<b>21.511.785.234</b>	-	<b>547.965.253.282</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(158.575.686.929)</b>	<b>(20.536.597.234)</b>	<b>28.476.409.357</b>	<b>(150.635.874.806)</b>

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

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

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng</b>		
Chuyển nhượng cổ phiếu		167.670.000.000
Thu tiền thanh toán công nợ	3.423.000.000	19.915.000.000
Cho vay tiền	1.500.000.000	-
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha</b>		
Chi cho mượn và thanh toán hộ	60.000.000	4.201.674.852
<b>Công ty Cổ phần TCT Đức Tín Thành Sài Gòn</b>		
Chi cho mượn		259.190.000
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Hoàn tạm ứng		150.000.000
Thu tiền mượn	1.000.000.000	9.219.000.000
Chi trả tiền mượn		13.810.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	42.827.568.000	
<b>Ông Nguyễn Thế Thanh</b>		
Tạm ứng	200.000.000	331.624.000
Hoàn tạm ứng	104.440.000	24.325.000
<b>Số lượng nhân viên</b>	142	184
Cotec Land	89	131
CIC	12	12
Cotec Sài Gòn	41	41



Nguyễn Thế Thanh  
 Tổng giám đốc

Lê Bá Tiến  
 Kế toán trưởng

Lê Lệ Linh  
 Người lập biểu

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2018