

ĐẾN Số: 30898
Giờ: Ngày 6 tháng 9 năm 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 06 THÁNG ĐẦU NĂM 2012

Đã được soát xét

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

Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2012

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ SOÁT XÉT	6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 – 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 – 46

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec (sau đây gọi tắt là Công ty) trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2012 đã được soát xét.

Khái quát về Công ty

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 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303666737 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty được cấp thay đổi 09 lần Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2012 Công ty đang hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ lần thứ 09 ngày 14 tháng 06 năm 2011.

- **Vốn điều lệ :** 100.000.000.000 VND

- **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại : (84-08) 54 010 999 – 54 011 888
Fax : (84-08) 54 010 777 – 54 011 088
Mã số thuế : 0303666737

- **Thông tin về chi nhánh**

1. Tên chi nhánh: Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec
Địa chỉ chi nhánh: 398A Lê Văn Lương, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã chi nhánh: 0303666737
2. Tên chi nhánh: Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec
Địa chỉ chi nhánh: 33 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã chi nhánh:
3. Tên chi nhánh: Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec
Địa chỉ chi nhánh: 309A, Đại Lộ Bình Dương, khu 12, Phường Chánh Nghĩa, TX Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Mã chi nhánh: 0303666737-001

- **Ngành, nghề kinh doanh**

- + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, Khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở).
- + Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Hàng thủ công mỹ nghệ).
- + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
 - Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
 - Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
 - Quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp.
- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư kinh doanh nhà, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở).

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

06 tháng đầu năm 2012

- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Môi giới, tư vấn bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.
- + Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, vật liệu xây dựng.
- + Sản xuất sắt, thép, gang: Sản xuất kết cấu thép tiền chế (Không sản xuất tại trụ sở).
- + Điều hành tua du lịch: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa.
- + Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính)
- + Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- + Xây dựng nhà các loại: 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 (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- + Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ: Thi công xây dựng các công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường; đường dây, trạm biến áp; thi công, gia công lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh, thiết bị công nghiệp, các công trình giao thông (đường bộ và đường thủy); công trình thủy lợi (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện và không gia công tại trụ sở).
- + Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- + Quảng cáo.

Hoạt động chính của Công ty trong năm

- + Tư vấn, môi giới bất động sản.
- + Xây dựng khu Resort Blue Sapphire Vũng Tàu.

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
- Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch
- Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch
- Ông Trịnh Xuân Hà	Ủy viên
- Ông Phan Văn Ngoan	Ủy viên
- Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Ủy viên
- Ông Nakamura Tsubasa	Ủy viên

Ban kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
- Bà Vũ Thị Hòa	Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Phạm Thị Huyền	Thành viên
- Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

06 tháng đầu năm 2012

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên

- Ông Trịnh Xuân Hà
- Ông Phạm Huy Phúc
- Bà Nguyễn Thị Hồng Vân
- Bà Lê Thị Hoàng Anh

Chức vụ

- Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Kế toán trưởng

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh 06 tháng đầu năm 2012 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm Báo cáo này (từ trang 07 đến trang 46).

Sự kiện sau ngày 30 tháng 06 năm 2012

Ngày 06 tháng 8 năm 2012, Công ty có Quyết định của Hội đồng quản trị về việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Thế Thanh – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 30 tháng 06 năm 2012 cho đến thời điểm lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã soát xét Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2012, Vietland bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là Kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

06 tháng đầu năm 2012

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 06 tháng đầu năm 2012, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và Đại diện Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH – Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 08 năm 2012

Số: 0048/2012/BCKQSX-KTV

BÁO CÁO KẾT QUẢ SOÁT XÉT

Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính của Công ty gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2012, được lập ngày 30 tháng 07 năm 2012, từ trang 7 đến trang 46 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo này dựa trên kết quả công việc soát xét.

Cơ sở ý kiến

Quá trình soát xét được thực hiện theo hướng dẫn các Chuẩn mực kiểm toán của Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện soát xét theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc soát xét đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của Kiểm toán viên.

Ý kiến của kiểm toán viên

Trên cơ sở công tác soát xét, Chúng tôi không thấy có sự kiện nào khác để cho rằng Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu năm 2012, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 08 năm 2012



VÕ THẾ HOÀNG – Giám đốc điều hành
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0484/KTV

VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0832/KTV

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

06 tháng đầu năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

Mẫu B 01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư 30/06/2012	Số dư 01/01/2012
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		396.564.059.120	359.128.190.329
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.208.575.339	478.682.279
Tiền	111	VI.1	2.208.575.339	478.682.279
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		74.608.867.011	82.790.897.011
Đầu tư ngắn hạn	121	VI.2	74.608.867.011	82.790.897.011
III. Các khoản phải thu	130		283.445.321.774	240.057.868.151
1. Phải thu khách hàng	131	VI.3	126.980.662.859	83.922.060.794
2. Trả trước cho người bán	132	VI.4	67.945.535.436	66.893.249.346
3. Các khoản phải thu khác	135	VI.5	88.519.123.479	89.242.558.011
IV. Hàng tồn kho	140		27.058.480.979	25.152.343.369
Hàng tồn kho	141	VI.6	27.058.480.979	25.152.343.369
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.242.814.017	10.648.399.519
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.7	652.496.554	1.503.364.573
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.8	8.590.317.463	9.145.034.946
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		319.413.377.500	350.047.258.569
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		96.796.367.856	98.156.596.705
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	96.796.367.856	98.156.596.705
- Nguyên giá	222		104.910.972.518	104.899.345.245
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.114.604.662)	(6.742.748.540)
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	-	-
- Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(332.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		210.929.077.689	235.194.435.349
1. Đầu tư vào Công ty con	251	VI.11	5.900.000.000	5.900.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252	VI.12	157.590.304.981	157.590.304.981
3. Đầu tư dài hạn khác	258	VI.13	47.438.772.708	71.704.130.368
V. Tài sản dài hạn khác	260		11.687.931.955	16.696.226.515
Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.14	11.687.931.955	16.696.226.515
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		715.977.436.620	709.175.448.898

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

06 tháng đầu năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số dư 30/06/2012	Số dư 01/01/2012
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		484.656.520.143	564.019.695.298
I. Nợ ngắn hạn	310		226.804.654.053	305.769.934.208
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	VI.15	95.065.758.058	204.807.903.802
2. Phải trả cho người bán	312	VI.16	32.798.298.238	17.968.544.294
3. Người mua trả tiền trước	313	VI.17	12.982.507.999	4.124.653.019
4. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	314	VI.18	22.589.125.994	18.869.327.089
5. Phải trả công nhân viên	315		1.179.413.132	835.714.000
6. Chi phí phải trả	316	VI.19	28.535.328.208	46.701.586.150
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	VI.20	29.674.016.648	10.330.708.656
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	VI.21	3.980.205.776	2.131.497.198
II. Nợ dài hạn	330		257.851.866.090	258.249.761.090
1. Phải trả dài hạn khác	333		76.000.000	-
2. Vay và nợ dài hạn	334	VI.22	257.730.000.000	258.190.000.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		45.866.090	59.761.090
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		231.320.916.477	145.155.753.600
I. Nguồn vốn, quỹ	410	VI.23	231.320.916.477	145.155.753.600
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.282.720.582)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		7.922.124.308	3.738.570.729
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		6.418.183.391	3.280.518.206
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		18.263.329.360	38.136.664.665
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	420		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		715.977.436.620	709.175.448.898

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHI TIẾT	Thuyết minh	Số dư 30/06/2012	Số dư 01/01/2012
----------	-------------	------------------	------------------

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 08 năm 2012


NGUYỄN THÈ THANH
 Tổng Giám đốc


LÊ THỊ HOÀNG ANH
 Kế toán trưởng

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

06 tháng đầu năm 2012

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

06 tháng đầu năm 2012

MẪU B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		44.738.312.766	100.478.581.532
2. Các khoản giảm trừ	03		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VII.1	44.738.312.766	100.478.581.532
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	32.070.465.220	62.232.347.472
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.667.847.546	38.246.234.060
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.3	33.611.887.655	7.638.607.927
7. Chi phí tài chính	22	VII.4	31.565.285.000	11.307.944.305
Trong đó : Chi phí lãi vay	23		31.565.285.000	11.307.944.305
8. Chi phí bán hàng	24		4.305.379.629	4.926.866.255
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VII.5	6.352.581.704	9.199.021.590
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.056.488.868	20.451.009.837
11. Thu nhập khác	31	VII.6	38.339.556	5.388
12. Chi phí khác	32	VII.7	185.945.343	37.340.095
13. Lợi nhuận khác	40		(147.605.787)	(37.334.707)
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		3.908.883.081	20.413.675.130
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VII.8	1.019.151.523	5.158.040.056
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế	60		2.889.731.558	15.255.635.074
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		280	1.526

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 08 năm 2012



NGUYỄN THẾ THANH

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hoàng Anh

Kế toán trưởng

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

06 tháng đầu năm 2012

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

06 tháng đầu năm 2012

MẪU B 03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		4.650.588.560	20.413.675.130
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.371.856.122	1.414.056.634
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.770.994.783)	(7.638.607.907)
- Chi phí lãi vay	06		31.565.285.000	11.307.944.305
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		20.816.734.899	25.497.068.162
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(11.414.116.044)	(113.378.474.900)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.906.137.610)	(29.391.516.855)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuê thu nhập phải nộp)	11		114.825.949.779	13.932.268.072
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.859.162.579	(289.973.556)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(14.111.576.104)	(10.337.907.400)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	37.326.895
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.617.565.582)	(1.657.277.626)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		110.452.451.917	(115.588.487.208)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11.627.273)	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.491.214.160	189.117.661
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		1.479.586.887	189.117.661
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		64.015.719.890	230.432.770.425
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(174.217.865.634)	(70.738.641.182)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(110.202.145.744)	159.694.129.243
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50		1.729.893.060	44.294.759.696
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60		478.682.279	998.791.924
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	70	VI.1	2.208.575.339	45.293.551.620

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 08 năm 2012



NGUYỄN THẾ THANH

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hoàng Anh

Kế toán trưởng

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Mẫu B 09a-DN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec (gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, đầu tư bất động sản.
3. **Ngành, nghề kinh doanh** :
 - + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, Khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở).
 - + Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Hàng thủ công mỹ nghệ).
 - + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
 - Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
 - Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
 - Quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp.
 - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư kinh doanh nhà, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở).
 - + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Môi giới, tư vấn bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản/
 - + Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, vật liệu xây dựng.
 - + Sản xuất sắt, thép, gang: Sản xuất kết cấu thép tiền chế (Không sản xuất tại trụ sở).
 - + Điều hành tua du lịch: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa.
 - + Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính)
 - + Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
 - + Xây dựng nhà các loại: 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 (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
 - + Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ: Thi công xây dựng các công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường; đường dây, trạm biến áp; thi công, gia công lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh, thiết bị công nghiệp, các công trình giao thông (đường bộ và đường thủy); công trình thủy lợi (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện và không gia công tại trụ sở).
 - + Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
 - + Quảng cáo.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 59 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 111 người).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2012 thuộc năm tài chính thứ 08 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

Trong năm Công ty không phát sinh các nghiệp vụ liên quan đến các đồng tiền khác.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ báo cáo cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ báo cáo. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. 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.

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.

4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, khoản ký quỹ ngắn hạn và các khoản đầu tư dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu, Công ty cũng không tiến hành đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho trong kỳ là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, 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.

8. 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	46
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị dụng cụ quản lý	1-7

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính và nhãn hiệu hàng hóa, đã khấu hao hết giá trị.

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

10. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán bao gồm các khoản đầu tư vào cổ phiếu, trái phiếu được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc. Giá gốc của các khoản đầu tư chứng khoán là giá mua trên thị trường mua bán chứng khoán và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn bao gồm các loại chứng khoán có thời hạn nắm giữ dưới 12 tháng, đầu tư chứng khoán dài hạn bao gồm các loại chứng khoán đầu tư có thời hạn luân chuyển và thu hồi vốn trên một năm.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán khi giá trị ghi sổ lớn hơn giá trị thị trường tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Dự phòng giảm giá chứng khoán được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm trên khoản mục "Chi phí tài chính".

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước cho chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort, chi phí phát hành cổ phiếu, trái phiếu và chi phí công cụ, dụng cụ.

Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort

Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire bao gồm các chi phí hội nghị, tổ chức lễ công bố dự án, thiết kế, in catalogue, brochure...liên quan đến dự án. Chi phí phục vụ cho dự án được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 2 năm.

Chi phí phát hành cổ phiếu, trái phiếu

Chi phí tư vấn phát hành, chi phí đại lý phát hành, phí bảo lãnh, phí quản lý và đại lý thanh toán trái phiếu, chi phí quảng cáo.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã được đưa vào sử dụng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 3 năm.

12. Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là $\frac{1}{2}$ tháng lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ.

13. Nguồn vốn kinh doanh và các quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Quyết định của Hội Đồng quản trị căn Biên bản họp của đại Hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn 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 kết thúc niên độ kế toán;
- (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).

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập, ngoại trừ cổ tức ghi nhận bằng cổ phiếu chỉ theo dõi số lượng mà không được ghi nhận là doanh thu.

15. 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 thời điểm kết thúc kỳ 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.

16. Chi phí đi vay

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ.

18. 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 hiện tại phải trả 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.

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.

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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh thoả mãn một trong các điều kiện sau:

- Doanh thu của bộ phận từ việc bán hàng ra ngoài và từ giao dịch với các bộ phận khác phải chiếm từ 10% trở lên trên tổng doanh thu của tất cả bộ phận, hoặc:

- Kết quả kinh doanh của bộ phận, bất kể lãi (hay lỗ) chiếm từ 10 % trở lên trên tổng lãi của tất cả các bộ phận có lãi (hoặc trên tổng lỗ của tất cả các bộ phận lỗ) nếu đại lượng nào có giá trị tuyệt đối lớn hơn, hoặc:

- Tài sản của bộ phận chiếm từ 10 % trở lên trên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

20. Các 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Đơn vị tính: VND	
	Số dư 30/6/2012	Số dư 01/01/2012
Tiền mặt	902.759.330	49.332.363
Tiền mặt VND	902.759.330	49.332.363
Tiền gửi ngân hàng	1.305.816.009	429.349.916
Cộng	2.208.575.339	478.682.279

2. Các khoản đầu tư ngắn hạn

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng vay

	74.608.867.011	82.790.897.011
--	----------------	----------------

Cộng	74.608.867.011	82.790.897.011
------	----------------	----------------

Hợp đồng tín dụng số 03/HĐVT-COTECLAND ngày 01/06/2011

Số tiền cho vay: 85.000.000.0000 VND.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động và thực hiện dự án.

Lãi suất: 20%/năm

Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Số dư 30/6/2012	Số dư 01/01/2012
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	7.537.986.000	7.537.986.000
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	109.939.247.394	62.910.655.244
Dự án Phú Xuân 1	1.163.451.019	1.175.498.519
Dự án Gia phú	5.674.455.601	5.674.455.601
Dự án Khang Phú	-	224.402.585
Trường Đại học Bách Khoa (*)	2.665.522.845	6.399.062.845
Cộng	126.980.662.859	83.922.060.794

(*) Đã có thư xác nhận công nợ

4. Trả trước cho người bán

Công ty Cp Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Per8	1.381.225.700	1.440.000.000
Công ty Life Master	3.143.839.260	4.805.924.074
Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	2.605.685.372	1.799.316.144
Cty Cp KTXD & VLXD Cotec	17.797.447.675	-
Cty Cp KTXD Anpha	38.692.566.602	53.884.338.816
Swiss-Bellhotel International Limited	1.225.600.000	1.225.600.000
Khách hàng khác	3.099.170.827	3.738.070.312
Cộng	67.945.535.436	66.893.249.346

5. Các khoản phải thu khác

Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	1.594.794.175	1.208.834.891
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	19.819.692.228	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng & Vật Liệu Xây Dựng Cotec	47.812.593.744	16.954.963.272
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	5.395.046.109	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh	5.107.916.915	4.367.347.547
Tổng Công ty Tài Chính Cổ Phần Dầu Khí Việt Nam	137.876.000	62.392.360.000
Ông Trần Hạnh	2.001.985.454	2.635.840.256
Bà Trịnh Thị Mỹ Vân	704.300.000	950.000.000
Phải thu dự án Khu dân cư Phú Xuân	5.216.102.802	-
Phải thu khác	728.816.052	733.212.045
Cộng	88.519.123.479	89.242.558.011

6. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất dở dang	27.058.480.979	25.152.343.369
Cộng	27.058.480.979	25.152.343.369

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Khoản mục	Số dư 01/01/2012	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí trong kỳ	Số dư 30/6/2012
Công cụ dụng cụ	81.525.151	6.500.000	62.356.820	25.668.331
Đồng phục	82.842.416	-	61.231.818	21.610.598
Bảo hiểm	51.411.512	-	27.602.422	23.809.090
Chi phí hội nghị quảng cáo	499.252.161	212.207.180	488.384.139	223.075.202
Phí bảo lãnh trái phiếu	788.333.333	-	430.000.000	358.333.333
Cộng	1.503.364.573	218.707.180	1.069.575.199	652.496.554

8. Tài sản ngắn hạn khác

	Số dư 30/6/2012	Số dư 01/01/2012
Tạm ứng	8.321.851.698	8.744.969.181
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	268.465.765	400.065.765
Cộng	8.590.317.463	9.145.034.946

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

Tình hình tăng, giảm tài sản trong kỳ như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
I. Nguyên giá				
1. Số đầu năm	100.000.000.000	3.681.763.977	1.217.581.268	104.899.345.245
2. Tăng trong năm			11.627.273	11.627.273
3. Giảm trong năm	-	-	-	-
4. Số cuối năm	100.000.000.000	3.681.763.977	1.229.208.541	104.910.972.518
II. Giá trị hao mòn				
1. Số đầu năm	3.804.347.820	1.831.283.037	1.107.117.683	6.742.748.540
2. Tăng trong năm	1.086.956.520	231.949.350	52.950.252	1.371.856.122
3. Giảm trong năm	-	-	-	-
4. Số cuối năm	4.891.304.340	2.063.232.387	1.160.067.935	8.114.604.662
III. Giá trị còn lại				
1. Số đầu năm	96.195.652.180	1.850.480.940	110.463.585	98.156.596.705
2. Số cuối năm	95.108.695.660	1.618.531.590	69.140.606	96.796.367.856

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

1. Tại 01/01/2012	910.189.977	894.647.112	1.804.837.089
2. Tại 30/6/2012	910.189.977	892.795.445	1.802.985.422

Ghi chú: Giá trị còn lại của tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngắn hạn - Hợp đồng tín dụng số 623/ 2010 ngày 18/06/2010 và văn bản sửa đổi số 1134 ngày 11/10/2010 của Ngân hàng BIDV – SG là 95.108.695.660VND.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tài sản cố định vô hình

Tình hình tăng, giảm tài sản trong kỳ như sau:

	Nhãn hiệu hàng hóa	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
II. Hao mòn lũy kế			
1. Số đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
III. Giá trị còn lại			
1. Số đầu năm	-	-	-
2. Số cuối năm	-	-	-
Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			
3. Tại 01/01/2012	32.000.000	300.000.000	332.000.000
4. Tại 30/6/2012	32.000.000	300.000.000	332.000.000

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Đầu tư vào Công ty con

	Số dư 30/6/2012	Số dư 01/01/2012
Đầu tư Công ty TNHH Kim Huỳnh	5.900.000.000	5.900.000.000
Cộng	5.900.000.000	5.900.000.000

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2012 như sau:

Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Hoạt động chính
Công ty TNHH Kim Huỳnh	TP.HCM	98,3	5.900.000.000	Đầu tư bất động sản và xây dựng
Cộng			5.900.000.000	

12. Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	111.536.964.981	111.536.964.981
Công ty CP Hàng Hà	44.053.340.000	44.053.340.000
Cộng	157.590.304.981	157.590.304.981

Tên Công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Hoạt động chính
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Hà Nội	33,33	2.000.000.000	Đầu tư bất động sản và xây dựng
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	TP.HCM	49	111.536.964.981	Đầu tư bất động sản và xây dựng
Công ty CP Hàng Hà	Hà Nội	28	44.053.340.000	Đầu tư bất động sản và xây dựng
Cộng			157.590.304.981	

13. Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư chứng khoán	854.150.000	854.150.000
- Cổ phiếu	852.150.000	852.150.000
+ Mua 5.500 cổ phiếu Công ty CP Dược Trung ương 25	477.150.000	477.150.000
+ Mua 15.500 cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bưu Long	375.000.000	375.000.000
- Trái phiếu	2.000.000	2.000.000
Đầu tư dài hạn khác	46.584.622.708	70.849.980.368
- Cho Công ty TNHH Kim Huỳnh vay	46.084.622.708	70.349.980.368
- Cho Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec vay	500.000.000	500.000.000
Cộng	47.438.772.708	71.704.130.368

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư chứng khoán	5.500	854.150.000	5.500	854.150.000
- Cổ phiếu		852.150.000		852.150.000
<i>Công ty CP Dược Trung ương 25</i>	5.500	477.150.000	5.500	477.150.000
<i>Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long</i>	15.5000	375.000.000	15.5000	375.000.000
- Trái phiếu	-	2.000.000	-	2.000.000
Các khoản cho vay phải thu dài hạn		46.584.622.708		70.849.980.368
- Cho Công ty TNHH Kim Huỳnh vay		46.084.622.708		70.349.980.368
- Cho Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec vay		500.000.000		500.000.000
Cộng		47.438.772.708		71.704.130.368

14. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân bổ chi phí trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Chi phí quảng cáo					
DA Blue Sapphire	6.567.324.492	-	2.660.270.030		3.907.054.462
Đồ dùng văn phòng	86.543.483	-	52.979.129		33.564.354
Chi phí phát hành cổ phiếu	541.015.103	-	339.777.868	201.237.235	-
Chi phí phát hành trái phiếu	9.501.343.437	-	1.754.030.298		7.747.313.139
Cộng	16.696.226.515	-	4.807.057.325	201.237.235	11.687.931.955

15. Vay và nợ ngắn hạn

	Số dư 1/1/2012	Vay trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Số dư 30/6/2012
Vay ngắn hạn	180.381.903.802	64.015.719.890	166.310.765.634	78.086.858.058
Ngân hàng BIDV-SG	76.561.903.802	64.015.719.890	66.310.765.634	74.266.858.058
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
<i>Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng</i>	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-
<i>Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha</i>	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	24.426.000.000	460.000.000	7.907.100.000	16.978.900.000
Ngân hàng BIDV-SG	115.000.000	460.000.000	230.000.000	345.000.000
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	24.311.000.000	-	7.677.100.000	16.633.900.000
Cộng	204.807.903.802	64.475.719.890	174.217.865.634	95.065.758.058

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngân hàng BIDV – SG

Hợp đồng tín dụng số 623/ 2010 ngày 18/06/2010 và văn bản sửa đổi số 1134 ngày 11/10/2010 của Ngân hàng BIDV – SG

Hạn mức tín dụng: 88.000.000.000VND.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Lãi suất: Xác định theo từng kế ước nhận nợ.

Hình thức đảm bảo: 2.000.000 Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á Của Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng theo hình thức bảo lãnh của bên thứ Ba (theo chứng chỉ cổ phiếu số 009463 phát hành ngày 3/2/2010).

Tòa nhà văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ phường 12, Quận 4, TP.HCM.

Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Bên vay tại Ngân hàng và tại các Tổ chức tín dụng khác (nếu có).

Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc

Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19/10/2010

Hạn mức tín dụng: 4.000.000.000VND.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Lãi suất: Theo lãi suất thả nổi của ngân hàng TMCP Việt Á.

Biện pháp đảm bảo: Tín chấp.

Theo hợp đồng mua trái phiếu ngày 24/06/2011

Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng

Số lượng trái phiếu chuyển đổi: 800.000

Mệnh giá trái phiếu (VND/TPCĐ): 100.000

Giá mua (VND/TPCĐ): 100.000

Thành tiền (VND): 80.000.000.000

Trái tức: 12%/năm

Giá chuyển đổi trái phiếu: Là giá bình quân của 10 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu COTEC LAND trên Sàn giao dịch chứng khoán trước ngày thực hiện trái phiếu chuyển đổi với mức chiết khấu 30%. Nhưng giá chuyển đổi không thấp hơn 10.000 đồng / cổ phiếu.

Thời gian chuyển đổi: 1 năm sau khi phát hành.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha**

Số lượng trái phiếu chuyển đổi: 200.000

Mệnh giá trái phiếu (VND/TPCĐ): 100.000

Giá mua (VND/TPCĐ): 100.000

Thành tiền (VND): 20.000.000.000

Trái tức: 12%/năm

Giá chuyển đổi trái phiếu: Là giá bình quân của 10 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu COTECLAND trên Sàn giao dịch chứng khoán trước ngày thực hiện trái phiếu chuyển đổi với mức chiết khấu 30%. Nhưng giá chuyển đổi không thấp hơn 10.000 đồng / cổ phiếu.

Thời gian chuyển đổi: 1 năm sau khi phát hành.

16. Phải trả người bán

	Số dư 30/6/2012	Số dư 01/01/2012
Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	5.163.791.110	5.163.791.110
Công ty CP ĐT Xây Dựng Uy Nam (Unicons)	12.520.278.799	-
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7.636.111.250	7.636.111.250
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đạt Tiến Phát	889.978.000	250.405.224
Công ty CP KTXD Anpha – Trường ĐHBK	2.665.522.844	-
Khách hàng khác	3.922.616.235	4.918.236.710
Cộng	32.798.298.238	17.968.544.294

17. Người mua trả tiền trước

Chung cư Bà Hom	103.157.999	103.157.999
Công ty Tracodi	2.260.575.000	2.260.575.000
Công ty Trung Nam	-	594.357.308
Ông Lê Quang Chiến	800.000.000	800.000.000
Dự án Phú Xuân 1	318.775.000	366.562.712
Công ty CP KTXD Anpha	9.500.000.000	-
Cộng	12.982.507.999	4.124.653.019

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

STT	Chỉ tiêu	Số dư 01/01/2012	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số dư 30/6/2012
I.	Thuế	18.710.901.594	4.662.655.098	784.430.698	22.589.125.994
1.	Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.085.521.599	3.008.727.661	200.000.000	5.894.249.260
2.	Thuế GTGT nhập khẩu	-	207.080.155	207.080.155	-
3.	Thuế nhập khẩu	-	374.350.543	374.350.543	-
4.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.479.677.199	870.300.730	-	16.349.977.929
5.	Các loại thuế khác	145.702.796	202.196.009	3.000.000	344.898.805
	- Thuế TNCN	145.702.796	199.196.009	-	344.898.805

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

STT	Chỉ tiêu	Số dư 01/01/2012	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số dư 30/6/2012
	- Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
II.	Các khoản phải nộp khác	158.425.495	1.100.000	159.525.495	-
	Thuế nộp phạt	158.425.495	1.100.000	159.525.495	-
	Tổng cộng	18.869.327.089	4.663.755.098	943.956.193	22.589.125.994

- Thuế giá trị gia tăng**

Công ty áp dụng Luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

- Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ
- Thuế suất áp dụng : 10%

- Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.9

- Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo các qui định hiện hành.

19. Chi phí phải trả

	Số dư 30/6/2012	Số dư 01/01/2012
Chi phí phải trả ngân hàng Việt Á	1.404.425.550	-
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	15.185.961.258	15.591.479.712
Chi phí phải trả môi giới dự án Blue Sapphire Resort	1.733.759.294	4.766.532.411
Chi phí phải trả lãi trái phiếu	9.166.666.664	19.666.666.664
Chi phí phải trả thuê văn phòng(Phạm Linh Dung)	100.000.000	45.000.000
Chi phí phải trả thuê văn phòng(Trịnh Thị Mỹ Vân)	704.300.000	737.100.000
Chi phí phải trả Xưởng gỗ Cotec	-	5.824.807.363
Chi phí lãi vay	179.076.806	-
Chi phí phải trả khác	61.138.636	70.000.000
	28.535.328.208	46.701.586.150

20. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số dư 30/6/2012	Số dư 01/01/2012
Kinh phí công đoàn	252.766.257	198.911.089
Bảo hiểm	627.278.190	521.386.596
Quỹ công đoàn	-	18.737.391
Phải trả về cổ phần hóa	171.500.000	171.500.000
Các khoản phải trả khác	40.286.843.610	9.420.173.580
Công ty ĐT&SX Cotec Sài Gòn	88.000.000	88.000.000
Công ty CP KDXD&VLXD Cotec	4.930.170.000	-
Phải trả cổ tức	14.500.305.000	2.600.305.000
Phải trả dự án Phú Xuân	5.847.570.650	4.256.551.825
Dự án Golden House	87.800.000	87.800.000
Ông Đào Đức Cường	111.608.712	111.608.712

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số dư 30/6/2012	Số dư 01/01/2012
Ông Đào Đức Nghĩa	66.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Cốt	358.455.130	232.365.550
Ông Phạm Huy Phúc	870.005.230	870.005.230
Ông Phạm Trịnh	566.380.101	566.380.101
Ông Hà Kiên Hồng	516.809.480	-
Phải trả khác	679.367.898	607.157.162
Cộng	29.674.016.648	10.330.708.656

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số dư 01/01/2012	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong kỳ	Số dư 30/6/2012
Quỹ khen thưởng	409.758.168	2.091.776.789	900.600.000	1.600.934.957
Quỹ phúc lợi	1.721.739.030	2.091.776.789	1.434.245.000	2.379.270.819
Cộng	2.131.497.198	4.183.553.578	2.334.845.000	3.980.205.776

22. Vay và nợ dài hạn

Vay dài hạn	Số 1/1/2012	Vay trong kỳ	Kết chuyển nợ dài hạn đến hạn trả	Số 30/06/2012
Vay ngân hàng	58.190.000.000	-	460.000.000	57.730.000.000
Ngân hàng BIDV-SG	690.000.000	-	460.000.000	230.000.000
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	57.500.000.000	-	-	57.500.000.000
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Vinaconex Vietel	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Cộng	258.190.000.000	-	460.000.000	257.730.000.000

Ngân hàng BIDV – SG

Hợp đồng tín dụng trung hạn số 1294/2010/HĐ ngày 19/10/2010 của Ngân hàng BIDV – SG

Hạn mức tín dụng: 1.380.000.000VND.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô con hiệu Lexus RX450H.

Lãi suất: 14% áp dụng đến 14/7/2011, sau ngày này theo thông báo của ngân hàng

Tài sản đảm bảo: Tài sản mua bằng khoản vay này theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1295/2010/HĐ ngày 19/10/2010.

Giá trị tài sản thế chấp: 1.980.000.000VND

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

NH TMCP Việt Á (VAB)

Hợp đồng tín dụng trung hạn số 61/09/HĐTH-VAB ngày 28/2/2009 của NH TMCP Việt Á (VAB)

Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000VND.

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 02/03/2009 đến 02/03/2014.

Mục đích vay: Thực hiện dự án chung cư cao tầng tọa lạc số 29 Bình Phú, Phường 10, Quận 6, TP.HCM.

Lãi suất: 0,875%/tháng cho 3 tháng đầu tiên, sau ngày này theo thông báo của ngân hàng.

Tài sản đảm bảo: Xác định theo từng hợp đồng cụ thể.

Lịch trả nợ: Được ân hạn trả nợ gốc là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian còn lại là 48 tháng, mỗi kỳ là 2.500.000.000 VND.

Trái phiếu phát hành

Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel

Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 01/2011/VVF-CLG/BOND ngày 06/06/2011

Số lượng trái phiếu: 50 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 50.000.000.000VND.

Kỳ hạn: 3 năm.

Lãi suất: Lãi suất cố định 20% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: NH Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam, NH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam, NH TMCP Công Thương Việt Nam cộng với biên độ 5,0%/ năm.

Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

Ngân hàng TMCP An Bình

Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 2706/2011/ABB-CLG/BOND ngày 27/06/2011

Số lượng trái phiếu: 100 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 100.000.000.000VND.

Kỳ hạn: 3 năm.

Lãi suất: Lãi suất cố định 22% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: NH Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam, NH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam, NH TMCP Công Thương Việt Nam cộng với biên độ 5,0%/ năm.

Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 3108/2011/VPB-CLG/BOND ngày 31/08/2011

Số lượng trái phiếu: 50 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 50.000.000.000VND.

Kỳ hạn: 3 năm.

Lãi suất: Lãi suất cố định 22% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: NH Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam, NH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam, NH TMCP Công Thương Việt Nam cộng với biên độ 5,0%/ năm.

Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

23. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn góp đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	-	1.824.077.459	1.366.024.936	38.289.865.403	141.479.967.798
Vốn tăng trong kỳ		-				-
Trích quỹ trong kỳ		-	1.914.493.270	1.914.493.270	(7.657.973.080)	(3.828.986.540)
Chia cổ tức		-			(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
Lãi trong kỳ	-	-			23.504.772.342	23.504.772.342
Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	-	3.738.570.729	3.280.518.206	38.136.664.665	145.155.753.600
Số dư 01/01/2012	100.000.000.000	-	3.738.570.729	3.280.518.206	38.136.664.665	145.155.753.600
Vốn tăng trong kỳ	100.000.000.000		-	-	-	100.000.000.000
Trích quỹ trong kỳ	-		4.183.553.579	3.137.665.185	(11.504.772.342)	(4.183.553.578)
Chia cổ tức	-		-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Tăng khác	-	(1.282.720.582)	-	-	741.705.479	(541.015.103)
Lãi trong kỳ	-		-	-	2.889.731.558	2.889.731.558
Số dư 30/06/2012	200.000.000.000	(1.282.720.582)	7.922.124.308	6.418.183.391	18.263.329.360	231.320.916.477

(*) Trong 6 tháng đầu năm 2012, Công ty thực hiện việc trích các quỹ và chia cổ tức năm 2011 cho các cổ đông theo biên bản đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/BBH-ĐHĐCĐ-COTECLAND ngày 02/05/2012

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu

	Tại 30/6/2012	Tại 01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	20.000.000	10.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	10.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	10.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	10.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 10.000 VND/ cổ phần.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu

	6 tháng đầu năm 2012	6 tháng đầu năm 2011
Doanh thu xây dựng công trình	39.490.465.128	76.794.553.500
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.850.127.273	2.405.098.991
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.397.720.365	21.278.929.041
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	44.738.312.766	100.478.581.532

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn thành phẩm, xây lắp	33.973.994.970	59.824.861.994
Giá vốn văn phòng cho thuê	350.615.940	173.438.237
Giá vốn cung cấp dịch vụ	(2.254.145.690)	2.234.047.241
Cộng	32.070.465.220	62.232.347.472

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi NH	1.491.214.160	189.117.661
Lãi tiền cho Cotec Kim Huỳnh vay	7.331.299.009	-
Lãi tiền cho KTXD & VLXD Cotec vay	7.948.481.614	-
Lãi thanh toán trước phải thu Cotec Asia	19.136.892.872	-
Cổ tức không được chia (*)	(2.296.000.000)	-
Lãi tiền cho vay	-	7.449.490.266
Cộng	33.611.887.655	7.638.607.927

(*): Đây là khoản cổ tức năm 2009 của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec Group) Công ty đã dự thu căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông của Cotec Group.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tuy nhiên đến năm 2012 Công ty không có tên trong danh sách được chia cổ tức của Cotec Group do đã chuyển nhượng quyền sở hữu số cổ phần trong Cotec Group trước thời điểm chốt danh sách cổ đông.

4. Chi phí tài chính

	6 tháng đầu năm 2012	6 tháng đầu năm 2011
Chi phí lãi vay	31.565.285.000	11.307.944.305
Cộng	31.565.285.000	11.307.944.305

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên bán hàng	666.157.231	933.860.568
Chi phí đồ dùng	2.636.364	21.600.000
Chi phí khấu hao	59.069.899	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.463.553.939	3.835.625.695
Chi phí bằng tiền khác	113.962.196	135.779.992
Cộng	4.305.379.629	4.926.866.255

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	2.772.084.405	3.983.535.590
Chi phí vật liệu quản lý	1.150.366.417	1.531.893.183
Chi phí đồ dùng văn phòng	98.565.014	301.084.773
Chi phí khấu hao TSCĐ	962.137.937	1.138.145.602
Thuế, phí, lệ phí	10.490.909	5.055.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.309.548.012	1.481.724.620
Chi phí bằng tiền khác	49.389.010	757.582.822
Cộng	6.352.581.704	9.199.021.590

7. Thu nhập khác

Thu tiền cho thuê mặt bằng	1.000.000	-
Xử lý công nợ, tạm ứng	2.339.555	-
Thu nhập khác	35.000.001	5.388
Cộng	38.339.556	5.388

8. Chi phí khác

Phạt chậm nộp thuế	1.100.000	995
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	36.000.000	37.339.100
Xử lý công nợ, tạm ứng	47.330.193	-
Chi phí khác	101.515.150	-
Cộng	185.945.343	37.340.095

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.908.883.081
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	167.723.011
<i>Chi phí không hợp lý</i>	<i>167.723.011</i>
Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-
Tổng thu nhập chịu thuế trước thuế	4.076.606.092
Thuế suất thuế TNDN phải nộp	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất	1.019.151.523
Thuế suất thuế TNDN được miễn	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.019.151.523

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	6 tháng đầu năm 2012	6 tháng đầu năm 2011
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.889.731.558	15.255.635.074
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.889.731.558	15.255.635.074
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	10.333.333	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	280	1.526
(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	10.000.000	10.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	333.333	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.333.333	10.000.000

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nhân viên	6.171.369.732	4.917.396.158
Chi phí nguyên vật liệu	9.188.522.589	27.899.104.319
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	101.201.378	322.684.773
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.372.440.109	1.138.145.602
Thuế, phí và lệ phí	10.490.909	5.055.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.318.479.321	5.317.350.315
Chi phí bằng tiền khác	20.537.048.080	3.785.743.251
Cộng	102.699.552.118	43.385.479.418

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	6 tháng đầu năm 2012	6 tháng đầu năm 2011
Lợi nhuận chia cổ tức	12.000.000.000	2.600.305.000
Tăng vốn từ trái phiếu chuyển đổi	100.000.000.000	-
Trả lãi trái phiếu cam kết	32.000.000.000	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết trả lãi vay trái phiếu

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết chi lãi trái phiếu cam kết cho dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu như sau:

- Theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2011/VVF-CLG/BOND ngày 06/06/2011, Công ty Tài Chính Cổ Phần Vinaconex-Viettel đặt mua Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec 50 trái phiếu tổng mệnh giá 50.000.000.000 VND, kỳ hạn 3 năm, lãi suất năm đầu tiên 20%/năm, năm 2 và 3 lãi suất tính bằng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngoại Thương Việt Nam, Công Thương Việt Nam và Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn cộng (+) biên độ 5%/năm. Lãi trái phiếu trả hàng năm, tiền gốc được thanh toán khi đáo hạn.
- Theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 2706/2011/ABB-CLG/BOND ngày 27/06/2011, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần An Bình đặt mua Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec 100 trái phiếu tổng mệnh giá 100.000.000.000 VND, kỳ hạn 3 năm, lãi suất năm đầu tiên 22%/năm, năm 2 và 3 lãi suất tính bằng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngoại Thương Việt Nam, Công Thương Việt Nam và Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn cộng (+) biên độ 5%/năm. Lãi trái phiếu trả hàng năm, tiền gốc được thanh toán khi đáo hạn.
- Theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 3018/2011/VPB-CLG/BOND ngày 31/08/2011, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng đặt mua Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec 50 trái phiếu tổng mệnh giá 50.000.000.000 VND, kỳ hạn 3 năm, lãi suất năm đầu tiên 22%/năm, năm 2 và 3 lãi suất tính bằng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngoại Thương Việt Nam, Công Thương Việt Nam và Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn cộng (+) biên độ 5%/năm. Lãi trái phiếu trả hàng năm, tiền gốc được thanh toán khi đáo hạn.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Công ty mẹ
Công ty CP KTXD Anpha	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	Cùng tập đoàn
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	Công ty liên kết
Công ty CP Hằng Hà	Công ty liên kết
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT

Trong kỳ, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

	<u>6 tháng đầu năm 2012</u>	<u>6 tháng đầu năm 2011</u>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Chi trả tiền mua cổ phiếu Công ty Cotec Ánh Dương	100.000.000	-
Lãi vay phải thu	8.468.762.155	-
Cần trừ công nợ với khoản Công ty TNHH Kim Huỳnh vay	23.763.720.662	-
Cần trừ công nợ phải thu Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	3.968.264.574
Doanh thu cho thuê văn phòng	821.147.655	1.453.984.560
Trả nợ vay	-	11.100.000.000
Cho Group vay tiền	-	23.300.000.000
Bán trái phiếu chuyển đổi cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec Group)	-	80.000.000.000
Trả tiền nợ mua cổ phiếu Công ty Châu Á	-	29.970.000.000
Trả tiền công nợ khác	-	5.450.000.000
Chi hộ tiền công nợ	-	875.000.000
Công ty CP KTXD Anpha		
Thanh toán hộ	894.046.800	-
Ứng trước cho Công ty CP KTXD Anpha thi công xây dựng dự án Phú Gia	9.500.000.000	-
Chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu căn cứ hợp đồng ngày 24/06/2011	20.000.000.000	-
Lãi trái phiếu chuyển đổi phải trả	1.200.000.000	-
Chi hộ	894.046.800	-
Phải trả tiền thi công công trình Bách Khoa	6.399.062.844	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	383.120.519	985.639.400

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	6 tháng đầu năm 2012	6 tháng đầu năm 2011
Phải thu lãi vay, lãi thanh toán trước hạn	6.051.418.790	241.249.999
Bán trái phiếu chuyển đổi cho Công ty CP KTXDAnpha	-	20.000.000.000
Ứng trước cho Công ty CP KTXDAnpha thi công xây dựng dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	80.859.062.844	50.428.152.000
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Cần trừ nợ vay với Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	23.763.720.662	-
Phải thu lãi vay	7.806.478.982	7.208.240.267
Thu hộ Công ty TNHH Kim Huỳnh	8.381.889.756	12.284.193.366
Doanh thu cho thuê nhà	175.224.000	174.363.000
Doanh thu môi giới dự án Bình Phú	245.087.949	372.754.197
Chi hộ Công ty TNHH Kim Huỳnh	-	420.331.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Phải thu lãi chậm thanh toán	5.565.208.228	-
Doanh thu thi công dự án resort Vũng Tàu	58.627.358.000	74.359.555.000
Doanh thu môi giới dự án resort Vũng Tàu	-	19.308.176.698
Doanh thu quản lý dự án resort Vũng Tàu	2.434.998.500	2.434.998.500
Thu hộ Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	-	711.358.261
Chi hộ Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	12.754.484.000	517.783.957
Thu tiền thi công dự án Resort Vũng Tàu	-	44.260.000.000
Thu tiền môi giới dự án Resort Vũng Tàu	-	17.200.000.000
Thu tiền quản lý dự án Resort Vũng Tàu	-	2.300.000.000
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn		
Ứng trước tiền mua gỗ	12.908.769.228	-
Mượn tiền Công ty CP ĐT & SX Cotec Sài Gòn	11.800.000.000	-
Cần trừ công nợ khoản phải thu Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	-	3.968.264.574
Doanh thu cho thuê văn phòng	339.058.440	446.659.920
Ông Đào Đức Nghĩa		
Mượn tiền Ông Đào Đức Nghĩa	66.000.000	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	<u>Số dư 30/6/2012</u>	<u>Số dư 01/01/2012</u>
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Trả trước tiền thi công cho Công ty CP KTXD & VLXD (Cotec Group)	17.797.447.675	-
Phải thu lãi vay, tiền thuê nhà	47.812.593.744	-
Phải trả khác	4.930.170.000	-
Lãi vay ngắn hạn	8.468.762.155	9.802.429.497
Cho vay	74.608.867.011	82.790.897.011
CP Công ty CP ĐT & Công nghiệp Bửu Long	-	7.152.533.775
Công ty CP KTXD Anpha		
Ứng trước cho Anpha thi công xây dựng dự án Phú Gia	9.500.000.000	-
Phải thu do chi hộ Công ty CP KTXD Anpha	894.046.800	-
Phải thu do cho thuê văn phòng	383.120.519	-
Phải thu lãi do ứng trước hợp đồng	4.117.878.790	-
Phải trả tiền thi công công trình Bách Khoa	2.665.522.845	-
Ứng trước cho Anpha thi công xây dựng dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	38.692.566.602	53.884.338.818
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Cho vay	46.084.622.708	70.349.980.368
Phải thu lãi vay	5.107.916.915	4.367.347.547
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Phí tư vấn, thi công dự án Blue Sapphire	109.939.247.394	62.910.655.244
Phải thu do chi hộ	12.754.484.000	-
Phải thu lãi thanh toán trước	5.565.208.228	-
Phải thu khác	1.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn		
Phải thu do Công ty CP ĐT & SX Cotec Sài Gòn vay	88.000.000	-
Thi công xưởng gỗ	7.537.986.000	7.537.986.000
Ứng trước tiền mua gỗ	2.605.685.372	1.799.316.144
Phải thu tiền thuê văn phòng và thu khác	1.594.794.175	1.208.834.891
Góp vốn liên doanh	-	500.000.000
Ông Đào Đức Nghĩa		
Phải trả do mượn tiền	66.000.000	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:

	<u>HĐQT</u>	<u>BGD</u>
Lương	480.000.000	567.627.660
Phụ cấp	-	143.180.336
		6 tháng đầu năm 2012
Lương, thưởng		1.047.627.660
Phụ cấp		143.180.336
Cộng		1.190.807.996

3. Thông tin về bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động kinh doanh: Bộ phận xây dựng, Bộ phận cho thuê nhà và Bộ phận khác. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hoạt động chủ yếu của 3 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận xây dựng: Thi công, xây dựng công trình;
- Bộ phận cho thuê nhà: Quản lý, cho thuê văn phòng tại cao ốc số 14 đường Nguyễn Trường Tộ - P12 – Quận 4- Tp.Hồ Chí Minh;
- Bộ phận khác: Hoạt động môi giới mua bán căn hộ, đất đai, quản lý công trình...

Thông tin về tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận cho thuê nhà	Bộ phận khác	Không phân bổ	Cộng
Số dư 30/6/2012					
Tài sản					
Tài sản bộ phận	333.046.930.724	95.108.695.660	-	-	428.155.626.384
Tài sản không phân bổ	-	-	-	287.821.810.236	287.821.810.236
Tổng tài sản	333.046.930.724	95.108.695.660	-	287.821.810.236	715.977.436.620
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	455.810.364.704	-	-	-	455.810.364.704
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	260.167.071.916	260.167.071.916
Tổng nợ phải trả	455.810.364.704	-	-	260.167.071.916	715.977.436.620
Số dư 01/01/2012					
Tài sản					
Tài sản bộ phận	292.231.945.110	96.195.652.180	-	-	388.427.597.290
Tài sản không phân bổ	-	-	-	320.747.851.608	320.747.851.608
Tổng tài sản	292.231.945.110	96.195.652.180	-	320.747.851.608	709.175.448.898

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận cho thuê nhà	Bộ phận khác	Không phân bổ	Cộng
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	542.123.395.921	-	-	-	542.123.395.921
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	167.052.052.977	167.052.052.977
Tổng nợ phải trả	542.123.395.921	-	-	167.052.052.977	709.175.448.898
Thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:					
6 tháng đầu năm 2012					
Doanh thu bộ phận	39.490.465.128	1.850.127.273	3.397.720.365	-	44.738.312.766
Chi phí hoạt động phân bổ	(37.716.340.524)	(1.767.009.581)	(3.245.076.448)	-	(42.728.426.553)
Lãi vay xây dựng công trình	-	-	-	(31.565.285.000)	(31.565.285.000)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.774.124.604	83.117.692	152.643.917	(31.565.285.000)	(29.555.398.787)
Doanh thu tài chính	-	-	-	33.611.887.655	33.611.887.655
Lãi khác	-	-	-	(147.605.787)	(147.605.787)
Lợi nhuận trước thuế				1.898.996.868	3.908.883.081
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(1.019.151.523)	(1.019.151.523)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					2.889.731.558

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận cho thuê nhà	Bộ phận khác	Không phân bổ	Cộng
6 tháng đầu năm 2011					
Doanh thu	76.794.553.500	2.405.098.991	21.278.929.041	-	100.478.581.532
Chi phí hoạt động	(58.359.667.282)	(1.827.743.902)	(16.170.824.132)	-	(76.358.235.317)
Lãi vay xây dựng công trình	-	-	-	(11.307.944.305)	(11.307.944.305)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	18.434.886.218	577.355.089	5.108.104.909	(11.307.944.305)	12.812.401.910
Doanh thu tài chính	-	-	-	7.638.607.927	7.638.607.927
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-
Lãi khác	-	-	-	(37.334.707)	(37.334.707)
Lợi nhuận trước thuế				(3.706.671.085)	20.413.675.130
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(5.158.040.056)	(5.158.040.056)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					15.255.635.074

Bộ phận theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty đều diễn ra ở khu vực hoạt động kinh doanh của Công ty (Tp.Hồ Chí Minh).

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị 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 và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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 và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

Các loại công cụ tài chính

	<u>Số dư 30/6/2012</u>	<u>Số dư 01/01/2012</u>
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.208.575.339	478.682.279
Phải thu khách hàng	126.980.662.859	83.922.060.794
Các khoản phải thu khác	83.303.020.677	89.242.558.011
Ký quỹ ngắn hạn	268.465.765	400.065.765
Đầu tư ngắn hạn	74.608.867.011	82.790.897.011
Đầu tư dài hạn khác	47.438.772.708	71.704.130.368
Cộng	334.808.364.359	328.538.394.228
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	352.795.758.058	462.997.903.802
Phải trả người bán	32.798.298.238	17.968.544.294
Chi phí phải trả	28.535.328.208	46.701.586.150
Các khoản phải trả khác	25.998.167.201	6.819.868.580
Cộng	440.127.551.705	534.487.902.826

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 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.

Mức tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường trong đó có Rủi ro ngoại tệ (rủi ro tỷ giá), Rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), Rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến sự biến động của tỷ giá và sự thay đổi về giá của công trình và dịch vụ.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản cho vay và các khoản vay.

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát hành từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay,...).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Công ty cho các Công ty con và các thành viên quản lý chủ chốt vay tiền. Công ty đánh giá các khoản cho vay này đều trong hạn và không bị suy giảm vì liên quan đến các đơn vị có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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 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 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.

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Số dư 30/6/2012

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	95.065.758.058	257.730.000.000		352.795.758.058
Phải trả người bán	19.998.395.878	12.799.902.360	-	32.798.298.238
Chi phí phải trả	13.349.366.950	15.185.961.258	-	28.535.328.208
Các khoản phải trả khác	18.514.802.508	7.483.364.693	-	25.998.167.201
Cộng	146.928.323.394	293.199.228.311	-	440.127.551.705

Số dư 01/01/2012

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	204.807.903.802	258.190.000.000		462.997.903.802
Phải trả người bán	10.332.433.044	7.636.111.250	-	17.968.544.294
Chi phí phải trả	31.110.106.438	15.591.479.712	-	46.701.586.150
Các khoản phải trả khác	927.522.712	5.892.345.868	-	6.819.868.580
Cộng	247.177.965.996	287.309.936.830	-	534.487.902.826

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán chủ yếu ở nghĩa vụ thanh toán dài hạn. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn bằng cách phát hành 15.000.000 cổ phiếu tương đương tổng khối lượng vốn huy động dự kiến là 150.000.000.000VND cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ (Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/BBH-ĐHĐCD-COTECLAND ngày 02 tháng 5 năm 2012 đã thông qua phương án phát hành).

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. 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.

Số dư 30/6/2012

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.208.575.339	-	-	2.208.575.339
Phải thu khách hàng	2.665.522.845	124.315.140.014	-	126.980.662.859
Các khoản phải thu khác	35.490.426.933	47.812.593.744	-	83.303.020.677
Ký quỹ ngắn hạn	268.465.765	-	-	268.465.765
Đầu tư ngắn hạn	74.608.867.011	-	-	74.608.867.011
Đầu tư dài hạn khác	-	47.438.772.708	-	47.438.772.708
Cộng	115.241.857.893	219.566.506.466	-	334.808.364.359

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Số dư 01/01/2012**

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	478.682.279	-		478.682.279
Phải thu khách hàng	6.623.465.430	77.298.595.364		83.922.060.794
Các khoản phải thu khác	72.287.594.739	16.954.963.272		89.242.558.011
Ký quỹ ngắn hạn	400.065.765	-		400.065.765
Đầu tư ngắn hạn	82.790.897.011	-		82.790.897.011
Đầu tư dài hạn khác	-	71.704.130.368		71.704.130.368
Cộng	162.580.705.224	165.957.689.004	-	328.538.394.228

5. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	ĐVT	Tại ngày 30/6/2012	Tại ngày 01/01/2012
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
<i>Bố trí cơ cấu tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	55,39	50,64
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	44,61	49,36
<i>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	67,69	79,53
Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	32,31	20,47
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,48	1,26
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,75	1,17
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,63	1,09
		6 tháng đầu năm 2012	6 tháng đầu năm 2011
Tỷ suất sinh lời			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	8,74	20,32
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	6,46	15,18
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản bình quân	%	0,55	4,34
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân	%	0,41	3,24
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu bình quân</i>	%	1,54	10,96

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

14 Nguyễn Trường Tộ - Phường 12 - Quận 4 - Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Thông tin so sánh

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.

TP.HCM, ngày 20 tháng 8 năm 2012 *a*



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HOÀNG ANH
Kế toán trưởng