

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 17748
	Giờ: Ngày 14 tháng 5 năm 13

**CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ
ĐẤT COTEC VÀ CÁC CÔNG TY CON**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 1 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (31/03/2013)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2013)
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		675,318,790,706	621,173,469,306
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		45,742,933,798	2,673,898,596
1. Tiền	111		45,742,933,798	2,673,898,596
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120		127,860,000,000	81,060,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		127,860,000,000	81,060,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. CÁC KHOẢN PHẢI THU	130		253,507,124,579	279,354,191,271
1. Phải thu của khách hàng	131		107,921,735,270	151,676,894,568
2. Trả trước cho người bán	132		80,501,324,335	70,439,840,703
3. Phải thu nội bộ	133		2,252,504,500	2,252,504,500
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		63,509,004,101	55,662,395,127
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(677,443,627)	(677,443,627)
IV. HÀNG TỒN KHO	140		224,436,604,629	237,248,364,206
1. Hàng tồn kho	141		224,436,604,629	237,248,364,206
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		23,772,127,700	20,837,015,233
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9,941,738	30,585,054
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12,229,473,813	10,541,190,862
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		43,496,871	43,496,871
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		11,489,215,278	10,221,742,446
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		436,061,373,493	429,664,863,633
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		714,290,493	714,290,493
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		714,290,493	714,290,493
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		331,605,798,915	330,492,664,543
1. Tài sản cố định hữu hình	221		95,420,647,749	94,048,119,973
a. Nguyên giá	222		104,310,787,694	102,322,696,785
b. Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8,890,139,945)	(8,274,576,812)

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/03/2013

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (31/03/2013)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2013)
1	2	3	4	4
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>a. Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		140,696,408,627	141,417,928,671
<i>a. Nguyên giá</i>	228		144,636,008,848	144,636,008,848
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(3,939,600,221)	(3,218,080,177)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		95,488,742,539	95,026,615,899
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240			-
<i>a. Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250		92,946,790,763	87,813,564,470
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		91,592,640,763	86,459,414,470
3. Đầu tư dài hạn khác	258		1,354,150,000	1,354,150,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		10,794,493,323	10,644,344,128
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		6,832,705,817	8,457,304,431
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		3,961,787,506	2,187,039,697
3. Tài sản dài hạn khác	268			
V. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI				
TỔNG TÀI SẢN	270		1,111,380,164,199	1,050,838,332,939



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/03/2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (31/12/2012)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2013)
I	2	3	4	4
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		845,350,360,382	786,098,120,023
I. NỢ NGẮN HẠN	310		373,872,665,388	320,527,648,718
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		109,923,603,654	110,596,641,894
2. Phải trả cho người bán	312		98,480,320,903	98,021,503,533
3. Người mua trả tiền trước	313		51,560,615,585	12,862,258,895
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		34,081,386,399	28,788,050,584
5. Phải trả công nhân viên	315		1,670,159,985	1,434,219,988
6. Chi phí phải trả	316		48,061,906,899	37,655,437,248
7. Phải trả cho các đơn vị nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		26,471,266,187	27,321,130,799
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3,623,405,776	3,848,405,776
II. NỢ DÀI HẠN	330		471,477,694,994	465,570,471,305
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		4,104,085,200	4,104,085,200
4. Vay và nợ dài hạn	334		318,894,249,660	318,894,249,660
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		148,479,360,134	142,572,136,445
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		214,572,472,602	213,329,631,701
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410		214,572,472,602	213,329,631,701
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1,282,720,582)	(1,282,720,582)
3. Cổ phiếu quỹ	413		-	-
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Quỹ đầu tư phát triển	417		7,922,124,308	7,922,124,308
7. Quỹ dự phòng tài chính	418		6,418,183,391	6,418,183,391
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
9. Lợi nhuận chưa phân phối	420		1,514,885,485	272,044,584
10. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
B. LỢI ÍCH CỐ ĐỒNG THIỂU SỐ	439		51,457,331,215	51,410,581,215
TỔNG NGUỒN VỐN	430		1,111,380,164,199	1,050,838,332,939

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

T. Mai

Dinh Văn Cẩm
Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2013



Nguyễn Thế Thanh

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

QUÝ 1 NĂM 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 1		LŨY KẾ	
			NĂM 2013	NĂM 2012	NĂM 2013	NĂM 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	82,094,030,704	16,720,320,513	82,094,030,704	16,720,320,513
2. Các khoản giảm trừ	02	24	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	82,094,030,704	16,720,320,513	82,094,030,704	16,720,320,513
4. Giá vốn hàng bán	11	25	69,235,339,709	10,007,609,894	69,235,339,709	10,007,609,894
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12,858,690,995	6,712,710,619	12,858,690,995	6,712,710,619
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	9,962,578,784	5,500,663,476	9,962,578,784	5,500,663,476
7. Chi phí tài chính	22	26	15,528,267,073	5,805,905,076	15,528,267,073	5,805,905,076
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		15,528,267,073	1,893,664,501	15,528,267,073	1,893,664,501
8. Chi phí bán hàng	24		1,020,507,822	2,305,620,042	1,020,507,822	2,305,620,042
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3,938,107,167	2,712,999,717	3,938,107,167	2,712,999,717
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,334,387,717	1,388,849,260	2,334,387,717	1,388,849,260
11. Thu nhập khác	31		8,000,002	169,285,389	8,000,002	169,285,389
12. Chi phí khác	32		4,500,004	53,484,356	4,500,004	53,484,356
13. Lợi nhuận khác	40		3,499,998	115,801,033	3,499,998	115,801,033
14. Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết	45		(1,995,061,413)	159,961,533	(1,995,061,413)	159,961,533
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		342,826,301	1,664,611,826	342,826,301	1,664,611,826
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	874,733,210	550,294,878	874,733,210	550,294,878
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1,227,127,186)	(88,901,463)	(1,227,127,186)	(88,901,463)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		695,220,277	1,203,218,411	695,220,277	1,203,218,411
18.1. Lợi ích cổ đông thiểu số	61		-	-	-	-
18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			695,220,277	1,203,218,411	695,220,277	1,203,218,411
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		35	120	35	120

NGƯỜI LẬP BIỂU



KẾ TOÁN TRƯỞNG



Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2013

Dinh Văn Tâm



TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
QUÝ 1 NĂM 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	LŨY KẾ ĐẾN 31/03/2013	LŨY KẾ ĐẾN 31/03/2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	342,826,301	1,664,611,826
2. Điều chỉnh cho các khoản			-
- Khấu hao tài sản cố định	02	1,337,083,177	686,519,167
- Phân bổ lợi thế thương mại	03	-	-
- Các khoản dự phòng	04	-	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7,918,502,327)	-
- Chi phí lãi vay	06	15,528,267,073	(9,412,904,051)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	9,289,674,225	(1,255,867,982)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(24,434,582,801)	-
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(13,273,886,217)	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	46,412,847,943	13,680,012,850
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1,153,341,074)	(26,166,583,753)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(3,467,595,907)	13,430,286,270
- Thuế TNDN đã nộp	14	-	11,788,848,277
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	(5,805,905,076)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	4,320,623,517	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	17,693,739,686	7,464,827,955
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(1,988,090,909)	(11,627,273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	46,800,000,000	(21,818,750,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	22,400,780,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	7,135,000,000	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	606,822	1,335,723,455
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	51,947,515,913	1,906,126,182

CHỈ TIÊU	Mã số	LŨY KẾ ĐẾN 31/03/2013	LŨY KẾ ĐẾN 31/03/2012
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	(13,327,258,637)	42,060,546,444
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(13,244,961,760)	(50,581,205,663)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(26,572,220,397)	(8,520,659,219)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	43,069,035,202	850,294,918
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	2,673,898,596	689,675,427
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	45,742,933,798	1,539,970,345

NGƯỜI LẬP BIỂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

T. Mai

Dinh Văn Tâm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I/2013

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 3 tháng đầu năm 2013 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 đầu: 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.

4. Các công ty con được hợp nhất

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà đất Cotec
- Công ty TNHH Kim Huỳnh
- Công ty CP Hằng Hà

5. Các công ty liên kết và đầu tư tài chính

- Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á
- Công ty CP Dược Trung ương 25
- Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 83 người (vào ngày 31 tháng 03 năm 2012 là 63 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 3 tháng đầu năm 2012 thuộc năm tài chính thứ 09 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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2013



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.

3. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất 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 khác 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 thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4. 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 kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

5. 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.

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

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.

7. Bất lợi thế thương mại

Bất lợi thế thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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:

Số năm

Nhà xưởng, vật kiến trúc
Phương tiện vận tải, truyền dẫn
Thiết bị dụng cụ quản lý

46

6

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.

13. 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.

14. 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".

15. 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, chi phí phát hành cổ phiếu, trái phiếu và chi phí công cụ, dụng cụ.

Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire

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.

16. 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 1/2 tháng lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ.

17. 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.

18. 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.

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 chi theo đối số lượng mà không được ghi nhận là doanh thu.

19. 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. 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.

20. 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.

21. 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.

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

23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh thỏa 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
- 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
- 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

24. 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

L. 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 31/03/13	Số dư 01/01/13
Tiền mặt	45,742,933,798	2,673,898,596
Cộng	45,742,933,798	2,673,898,596

2. Các khoản đầu tư ngắn hạn

Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	127,860,000,000	81,060,000,000
Cộng	127,860,000,000	81,060,000,000

(*) Hợp đồng tín dụng số 03A/HĐVT-COTECLAND ngày 22/10/2012

Số tiền cho vay:	200.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	12 tháng.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động và thực hiện dự án.
Lãi suất:	16%/năm
Hình thức đảm bảo:	Tín chấp.

3. Phải thu khách hàng

	Số dư 31/03/13	Số dư 01/01/13
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	107,921,735,270	151,676,894,568
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	1,337,986,000	1,337,986,000
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	99,719,729,702	140,835,441,602
Dự án Phú Xuân 1	1,157,578,519	1,163,451,019
Dự án Gia Phú	5,674,455,601	5,674,455,603
Phải thu khác	31,985,448	37,499
Trường Đại học Bách Khoa (*)		2,665,522,845
Cộng	107,921,735,270	151,676,894,568

4. Trả trước cho người bán

Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	48,498,531,535	38,464,047,903
Công ty Cp Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Per8	824,002,544	674,002,544
Công ty Life Master	3,143,839,260	3,143,839,260
Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	5,190,548,452	3,720,644,572
Cty Cp KTXD & VLXD Cotec	619,667,675	794,397,675
Cty Cp KTXD Anpha	31,289,658,260	24,366,282,357
Swiss-Bellhotel International Limited	1,225,600,000	1,225,600,000
Khách hàng khác	6,205,215,344	4,539,281,495
Tại công ty TNHH Kim Huỳnh	833,805,400	806,805,400
Công ty CP Điện Cơ	146,805,400	146,805,400
Công ty CP Lam Ca	660,000,000	660,000,000
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Nam Long Sài Gòn	27,000,000	
Tại công ty CP Hằng Hà	31,168,987,400	31,168,987,400
Công ty CP Kiến trúc và phát triển đô thị	750,000,000	750,000,000
UBND quận Long Biên	1,038,000	1,038,000
Công ty TNHH Liên doanh Lữ hành quốc tế Hoà Bình	24,553,000	24,553,000
Công ty CP Tư vấn Sudico	36,800,000	36,800,000
Cotec Anpha	28,196,596,400	28,196,596,400
Công ty xây dựng và thương mại Vạn Sinh	-	-
Công ty TNHH thẩm định giá năm thành viên	-	-
Công ty TNHH KTS Trần Quang Định và Cộng sự	500,000,000	500,000,000
Công ty CP tư vấn đầu tư Kiến Việt	150,000,000	150,000,000
Phải trả các đối tượng khác	1,510,000,000	1,510,000,000
Cộng	80,501,324,335	70,439,840,703

5. Các khoản phải thu khác		
<i>Tại công ty CP Hàng Hà</i>	<i>2,252,504,500</i>	<i>2,252,504,500</i>
Phải thu nội bộ	2,252,504,500	2,252,504,500
Cộng	<u>2,252,504,500</u>	<u>2,252,504,500</u>
6. Các khoản phải thu khác		
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>63,197,332,806</i>	<i>55,660,395,127</i>
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	1,669,794,175	1,669,794,175
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	40,667,573,513	32,228,904,099
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng & Vật Liệu Xây Dựng Cotec	-	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	4,415,598,419	5,405,030,602
TKTG-Cotec Land tại PVFC (002.06.00.0000055.9)	3,110,476	3,110,476
Tổng Công ty Tài Chính Cổ Phần Dầu Khí Việt Nam	5,217,230,563	5,128,946,973
Trần Hạnh	2,211,106,374	1,968,936,374
Trịnh Thị Mỹ Vân	-	-
Phạm Linh Dung	84,000,000	84,000,000
Đào Đức Nghĩa	1,833,400,000	2,167,426,743
Phải thu dự án khu dân cư Phú Xuân	6,385,552,503	6,385,552,503
Công ty TNHH VC Bảo Ngọc Xanh	129,979,164	43,705,562
Phải thu khác	579,987,619	574,987,620
<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	<i>311,671,295</i>	<i>2,000,000</i>
Trích trước doanh thu	-	-
Công ty CP KTXD AnPha	311,671,295	-
Thuế GTGT chờ khấu trừ	-	2,000,000
Cộng	<u>63,509,004,101</u>	<u>55,662,395,127</u>
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	Số dư	Số dư
	31/03/13	01/01/13
<i>Tại Công ty CP Đầu tư & Phát triển Cotec</i>	<i>677,443,627</i>	<i>677,443,627</i>
Công ty Hapras Việt Nam	280,589,055	280,589,055
Công ty CP Thiết kế Quảng cáo Pháo hoa	8,369,823	8,369,823
Công ty TNHH XD - TM Gia Vinh	50,000,000	50,000,000
Công ty CP Gạch ngói Đồng Nai	100,450,604	100,450,604
Công ty TNHH TM & DV MVN	11,697,000	11,697,000
Công ty Cp Chứng khoán EUROCAPITAL	31,500,000	31,500,000
CN Công ty TNHH Nguyên liệu gỗ Sài Gòn	68,830,020	68,830,020
Công ty TNHH Kiến trúc Anh	5,757,125	5,757,125
Công ty TNHH Ô Tô Ngôi Sao VN	68,250,000	68,250,000
Công ty TNHH TM Bảo Trường An	35,000,000	35,000,000
Nguyễn Văn Thà	12,000,000	12,000,000
CN Miền nam Công ty CP Định giá và DV TC Việt Nam	5,000,000	5,000,000
Cộng	<u>677,443,627</u>	<u>677,443,627</u>
8. Hàng tồn kho		
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>15,942,694,280</i>	<i>28,754,453,857</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	15,942,694,280	28,754,453,857
<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	<i>208,493,910,349</i>	<i>208,493,910,349</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	208,493,910,349	208,493,910,349
Cộng	<u>224,436,604,629</u>	<u>237,248,364,206</u>

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

Khoản mục	Số dư 01/01/13	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí trong kỳ	Số dư 31/03/13
Công cụ dụng cụ	4,994,998		3,370,000	1,624,998
Đồng phục	-			-
Bảo hiểm	11,648,740		3,332,000	8,316,740
Chi phí hội nghị quảng cáo	13,941,316		13,941,316	-
Phi bảo lãnh trái phiếu	-			-
Cộng	30,585,054	-	20,643,316	9,941,738

10. Tài sản ngắn hạn khác

	Số dư 31/03/13	Số dư 01/01/13
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>10,826,889,180</i>	<i>9,559,416,348</i>
Tạm ứng	10,658,423,415	9,390,950,583
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	168,465,765
<i>Tại công ty CP Hàng Hà</i>	<i>662,326,098</i>	<i>662,326,098</i>
Tạm ứng	662,326,098	662,326,098
Cộng	11,489,215,278	10,221,742,446

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/03/2013*

11. 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	910,189,977	1,412,506,808	102,322,696,785
2. Tăng trong năm		170,000,000	1,818,090,909	1,988,090,909
3. Giảm trong năm	-		-	-
4. Số cuối năm	100,000,000,000	1,080,189,977	3,230,597,717	104,310,787,694
II. Giá trị hao mòn	2141101	2141301	2141401	
1. Số đầu năm	5,978,260,850	910,189,977	1,386,125,985	8,274,576,812
2. Tăng trong năm	543,478,260	-	72,084,873	615,563,133
3. Giảm trong năm				-
4. Số cuối năm	6,521,739,110	910,189,977	1,458,210,858	8,890,139,945
III. Giá trị còn lại				
1. Số đầu năm	94,021,739,150	-	26,380,823	94,048,119,973
2. Số cuối năm	93,478,260,890	170,000,000	1,772,386,859	95,420,647,749
Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				
1. Tại 01/01/2013		910,189,977	892,795,445	1,802,985,422
2. Tại 31/03/2013		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 1640/2012/HĐ ngày 31/10/2012 của Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Sài Gòn là 94.021.739.150 VND.

12. Tài sản cố định vô hình

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

	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Cộng TSCĐ vô hình
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	32,000,000	144,304,008,848	144,336,008,848
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	32,000,000	144,304,008,848	144,336,008,848
II. Hao mòn lũy kế			
1. Số đầu năm	32,000,000	3,186,080,177	3,218,080,177
2. Tăng trong năm		721,520,044	721,520,044
3. Giảm trong năm			
4. Số cuối năm	32,000,000	3,907,600,221	3,939,600,221
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 01/01/2013	32,000,000	300,000,000	332,000,000
4. Tại 31/03/2013	32,000,000	300,000,000	332,000,000

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
Tại Công ty CP Hàng Hà	95,488,742,539	95,026,615,899
Bệnh viện Trường Lâm	95,488,742,539	95,026,615,899
Cộng	95,488,742,539	95,026,615,899

14. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	91,592,640,763	86,459,414,470
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	1,959,623,135	1,959,623,135
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	10,855,000,000	3,720,000,000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	78,778,017,628	80,779,791,335
Cộng	91,592,640,763	86,459,414,470

15. Đầu tư dài hạn khác

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	1,354,150,000	1,354,150,000
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 13.500 cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bùn Lơng	375,000,000	375,000,000
- Trái phiếu	2,000,000	2,000,000
Đầu tư dài hạn khác	500,000,000	500,000,000
- Cho Bệnh viện ĐK Đồng Nai vay	-	-
- Cho Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec SG vay	500,000,000	500,000,000
Cộng	1,354,150,000	1,354,150,000

Đầu tư chứng khoán

- Cổ phiếu

	Số dư 31/03/2013	Giá trị	Số dư 01/01/2013	Giá trị
5.500	854,150,000		5.500	854,150,000
5.5	477,150,000		5.500	477,150,000
13.500	375,000,000		13.500	375,000,000
-	2,000,000		-	2,000,000
-	500,000,000		-	500,000,000
-	500,000,000		-	500,000,000
Cộng	1,354,150,000			1,354,150,000

Cộng

16. Chi phí trả trước dài hạn

	Số dư 01/01/2013	Tăng trong năm	Phân bổ chi phí trong năm	Giảm khác	Số dư 31/03/2013
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	8,457,304,431	-	1,624,598,614	-	6,832,705,817
Chi phí quảng cáo DA Blue Sapphire	1,665,533,757	-	546,249,594	-	1,119,284,163
Đồ dùng văn phòng	320,987,838	-	42,083,869	-	278,903,969
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	6,470,782,836	-	1,036,265,152	-	5,434,517,685
Tại công ty TNHH Kim Huệ	-	-	-	-	-
Chi phí thuê VP	-	-	-	-	-
Chi phí môi giới DA Bình Phú	-	-	-	-	-
Cộng	8,457,304,431	-	1,624,598,614	-	6,832,705,817

17. Vay và nợ ngắn hạn

	Số dư 01/01/2013	Vay trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Số dư 31/03/2013
Vay ngắn hạn	93,617,741,894	13,244,961,760	13,918,000,000	92,944,703,654
Ngân hàng BIDV-SG	89,797,741,894	13,244,961,760	13,918,000,000	89,124,703,654
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	-	-	-	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng	-	-	-	-
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	-	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	16,978,900,000	-	-	16,978,900,000
Ngân hàng BIDV-SG	345,000,000	-	-	345,000,000
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	16,633,900,000	-	-	16,633,900,000
Cộng	110,596,641,894	13,244,961,760	13,918,000,000	109,923,603,654

Ngân hàng BIDV - SG

Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31/10/2012 của Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Sài Gòn

Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Lãi suất:

Xác định theo từng khối ước nhận nợ.

Hình thức đảm bảo:

Cao ốc văn phòng Cotec Building 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.

Các khoản thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên

vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.

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: 4.000.000.000 VND.

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:

Tin chấp.

18. Phải trả người bán

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	41,195,844,857	40,679,277,487
Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	9,930,037,702	12,594,159,363
Công ty CP ĐT Xây Dựng Uy Nam	8,520,278,799	11,520,278,799
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7,636,111,250	7,636,111,250
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đại Tiến Phát	973,158,001	973,158,001
Công ty CP KTXD Anpha - CT Trường ĐHBK	2,665,522,844	2,665,522,844
Khách hàng khác	12,443,894,262	5,290,047,230

	<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	56,183,628,279	56,241,378,279
	Phải trả Cty KT Thăng Long	-	44,000,000
	Phải trả Cty Cotec Group	56,183,628,279	56,183,628,279
	Phải trả người bán khác	-	13,750,000
	<i>Tại công ty CP Hằng Hà</i>	1,100,847,767	1,100,847,767
	Phải trả người bán khác	1,100,847,767	1,100,847,767
	Cộng	98,480,320,903	98,021,503,533

19. Người mua trả tiền trước

	<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	51,432,448,718	11,833,722,115
	Chung cư Bà Hom	-	-
	Công ty Tracodi	-	-
	Công ty Trung Nam	-	-
	Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	50,228,143,718	1,173,967,115
	Lê Quang Chiến	800,000,000	800,000,000
	Dự án Phú Xuân I	404,305,000	359,755,000
	Công ty CP KTXD Anpha	-	9,500,000,000
	<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	128,166,867	1,028,536,780
	Khách hàng trả trước tiền mua căn hộ	128,166,867	1,028,536,780
	Cộng	51,560,615,585	12,862,258,895

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

STT	Chỉ tiêu	Số dư 01/01/2013	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số dư 31/03/2013
I.	Thuế	28,744,553,713	5,340,085,815	-	34,084,639,528
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	8,766,751,841	4,113,744,861	-	12,880,496,702
2	Thuế GTGT nhập khẩu	-	-	-	-
3	Thuế nhập khẩu	-	-	-	-
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	19,252,873,430	1,070,115,924	-	20,322,989,354
5	Các loại thuế khác	724,928,442	156,225,030	-	881,153,472
	- Thuế TNCN	639,247,242	156,225,030	-	795,472,272
	- Thuế môn bài	-	-	-	-
	- Tiền thuế đất	85,681,200	-	-	85,681,200
II.	Các khoản phải nộp khác	-	8,000,000	8,000,000	-
	Thuế nộp phạt	-	-	-	-
	Tổng cộng	28,744,553,713	5,348,085,815	8,000,000	34,084,639,528

* 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 V1.9

* Các loại thuế khác

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

21. Chi phí phải trả

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	48,049,406,899	37,642,937,248
Chi phí phải trả ngân hàng Việt Á	7,599,365,438	5,246,003,063
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	15,185,961,258	15,185,961,258
Chi phí phải trả môi giới dự án Blue Sapphire Resori	1,733,759,294	1,733,759,294
Chi phí phải trả lãi trái phiếu Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	4,072,916,664	2,624,999,997
Chi phí phải trả lãi trái phiếu công ty TC CP VINACONEX - VIET	6,341,756,527	4,000,000,000
Chi phí phải trả lãi trái phiếu Ngân hàng TM CP An Bình	12,000,000,000	8,000,000,000
Chi phí phải trả thuế văn phòng (Phạm Linh Dung)	112,000,000	112,000,000
Chi phí phải trả thuế văn phòng (TRÌNH T MỸ VÂN)	-	617,936,364
Chi phí phải trả Xưởng gỗ Cotec	-	-
Chi phí lãi vay	-	-
Chi phí phải trả khác	1,003,647,718	122,277,272
<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	12,500,000	12,500,000
Phí kiểm toán	12,500,000	12,500,000
Cộng	48,061,906,899	37,655,437,248

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

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	21,031,835,409	21,020,316,146
Kinh phí công đoàn	227,974,369	303,542,679
Bảo hiểm	829,790,036	816,899,686
Qũy công đoàn	-	-
Phải trả về cổ phần hóa	171,500,000	171,500,000
Các khoản phải trả khác	19,802,571,004	19,728,373,781
- Công ty ĐT&SX Cotec Sài Gòn	88,000,000	88,000,000
- Công ty CP KDXD&VLXD Cotec	8,863,677,180	7,743,864,500
- Phải trả cổ tức	1,614,329,194	3,310,821,000
- Phải trả dự án Phú Xuân	7,449,564,710	6,940,189,611
- Dự án Golden House	-	87,800,000
- Đào Đức Cường	-	-
- Đào Đức Nghĩa	66,000,000	66,000,000
- Nguyễn Văn Cốc	438,167,730	438,167,730
- Phạm Huy Phúc	63,247,061	63,247,061
- Phạm Trịnh	566,380,101	566,380,101
- Phải trả khác	653,205,028	-
<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	2,150,928,449	2,812,818,984
Thu hộ phí bảo trì căn hộ	1,060,000,000	1,020,000,000
Phải trả kinh phí bảo trì Bình Phú	1,090,928,449	897,619,641
Phải trả khác	-	895,199,343
<i>Tại công ty CP Hằng Hà</i>	3,288,502,329	3,487,995,669
Bảo hiểm xã hội	8,983,815	8,983,815
Kinh phí công đoàn	2,562,730	2,562,730
Công ty CP KTXD và VLXD - Cotec Group	2,762,709,384	2,762,709,384
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	500,500,000	500,500,000
Phải trả phải nộp khác	13,746,400	213,239,740
Cộng	26,471,266,187	27,321,130,799

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số dư 01/01/2013	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong kỳ	Số dư 31/03/2013
Quỹ khen thưởng	1,493,534,957		225,000,000	1,268,534,957
Quỹ phúc lợi	2,354,870,819			2,354,870,819
Cộng	3,848,405,776	-	225,000,000	3,623,405,776

24. Vay và nợ dài hạn

Vay dài hạn	Số dư 01/01/2013	Vay trong kỳ	Kết chuyển nợ dài hạn đến hạn trả	Số dư 31/03/2013
Vay ngắn hạn	118,894,249,660	-	-	118,894,249,660
Ngân hàng BIDV-SG	-	-	-	-
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	57,500,000,000	-	-	57,500,000,000
Ngân hàng Phát Triển VN - Sở GD 1	61,394,249,660	-	-	61,394,249,660
Trái phiếu phát hành	200,000,000,000	-	-	200,000,000,000
Vinaconex Viettel	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	318,894,249,660	-	-	318,894,249,660

Ngân hàng BIDV - SG

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

Hạn mức tín dụng: 1.380.000.000.000 VND.

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: 1.980.000.000 VND

NH TMCP Việt Á (VAB)

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

Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 VND.

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.

NH PHÁT TRIỂN VN - SỞ GD 1

Hợp đồng tín dụng đầu tư số 06/2009/HĐTĐĐT-SGD1 ngày 26/06/2009 để thực hiện dự án:

Đầu tư xây dựng Bệnh viện Y học cổ truyền Trường Lâm

Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND

Lãi suất trong hạn: 6,9%/năm

Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất nợ trong hạn (tính trên nợ gốc và lãi chậm trả)

Kỳ hạn vay: 96 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu

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: 1.000.000.000 VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 50.000.000.000 VND.

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: 1.000.000.000 VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 100.000.000.000 VND.

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.

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

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

Số lượng trái phiếu: 50 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000 VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 50.000.000.000 VND.

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 CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/03/2013*

22. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Chỉ 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	-	3,738,570,729	3,280,518,206	12,082,082,371	119,101,171,306
Vốn tăng trong kỳ	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)	-	-	747,191,330	(535,529,252)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	10,947,543,225	10,947,543,225
Số dư cuối năm trước	200,000,000,000	(1,282,720,582)	7,922,124,308	6,418,183,391	272,044,584	213,329,631,701
Số dư 01/01/2013	200,000,000,000	(1,282,720,582)	7,922,124,308	6,418,183,391	272,044,584	213,329,631,701
Vốn tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	547,620,624	547,620,624
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	695,220,277	695,220,277
Số dư 31/03/2013	200,000,000,000	(1,282,720,582)	7,922,124,308	6,418,183,391	1,514,885,485	214,572,472,602

Cổ phiếu tại công ty mẹ

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	20,000,000	20,000,000
Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000
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	20,000,000
Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

1. Doanh thu

	3 tháng năm 2013	3 tháng năm 2012
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	82,094,030,704	16,720,320,513
Doanh thu xây dựng công trình	81,202,814,179	10,149,063,000
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	4,445,073,126
Doanh thu kinh doanh dịch vụ bất động sản	137,581,819	1,161,741,796
Doanh thu hoạt động khác	753,634,706	964,442,591
Cộng	82,094,030,704	16,720,320,513

2. Giá vốn hàng bán

<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	69,235,339,709	10,007,609,894
Giá vốn xây dựng công trình	69,066,055,839	9,162,228,000
Giá vốn cho thuê văn phòng	169,283,870	-
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	664,525,987
Giá vốn hoạt động khác	-	180,855,907
<i>Tại công ty CP Hàng Hà</i>	-	-
Giá vốn dịch vụ khám chữa bệnh	-	-
Cộng	69,235,339,709	10,007,609,894

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi NH	157,655,346	1,335,723,455
Lãi tiền cho Cotec Asia vay	8,438,669,414	-
Lãi tiền cho Cotec Anpha vay	1,366,254,024	-
Lãi tiền cho vay	-	4,164,940,021
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	-
Cộng	9,962,578,784	5,500,663,476

4. Chi phí tài chính

	3 tháng năm 2013	3 tháng năm 2012
Chi phí lãi vay	15,528,267,073	5,805,905,076
Cộng	15,528,267,073	5,805,905,076

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên bán hàng	285,466,654	376,982,639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	546,249,594	1,853,515,662
Chi phí bằng tiền khác	188,791,574	75,121,741
Cộng	1,020,507,822	2,305,620,042

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	1,357,983,196	1,081,845,663
Chi phí vật liệu quản lý	482,244,138	306,121,575
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,402,218,060	481,845,156
Thuế, phí, lệ phí	4,809,612	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	532,861,880	579,960,985
Chi phí bằng tiền khác	157,990,281	263,226,338

	Cộng	3,938,107,167	2,712,999,717
7. Thu nhập khác			
Thu do KH huỷ hợp đồng			118,847,356
Lãi chậm thanh toán			12,291,465
Thu nhập khác	8,000,002		38,146,568
Cộng	8,000,002		169,285,389
8. Chi phí khác			
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế			36,000,000
Chi phí khác	4,500,004		17,484,356
Cộng	4,500,004		53,484,356
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>			
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN			3,269,670,383
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế			3,500,000
Chi phí không hợp lý			3,500,000
Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế			-
Tổng thu nhập chịu thuế trước thuế			3,273,170,383
Thuế suất thuế TNDN phải nộp			0.25
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất			818,292,596
Thuế suất thuế TNDN được miễn			-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm			-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			818,292,596
<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>			
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN			(1,482,676)
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế			-
Thu nhập chịu thuế (tiền lãi vay nhận được)			-
Tổng lợi nhuận tính thuế			-
Thuế TNDN (25%)			-
Thuế TNDN (1%)			49,728,408
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải nộp			(1,168,219,993)
<i>Tại công ty CP Hằng Hà</i>			
Lợi nhuận kế toán			26,848,822
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế			-
Thu nhập chịu thuế (tiền lãi vay nhận được)			-
Thuế TNDN phải nộp (10%)			-
Thuế TNDN phải nộp từ tiền lãi vay (25%)			6,712,206
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			
	3 tháng năm 2013	3 tháng năm 2012	
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	695,220,277	1,203,218,411	
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	695,220,277	1,203,218,411	
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	20,000,000	10,000,000	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	120	
(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:			
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	20,000,000	10,000,000	
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-	
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-	
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20,000,000	10,000,000	
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố			
Chi phí nhân viên	3,943,291,356		1,089,001,416

Chi phí nguyên vật liệu	10,701,786,881	4,802,228,220
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	63,018,120	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	966,795,406	219,563,645
Thuế, phí và lệ phí	4,809,612	67,846,916
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66,123,412,345	35,669,012,341
Chi phí bằng tiền khác	42,393,547	577,440,055
Cộng	81,845,507,267	42,425,092,593

III. 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 tài chính không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	3 tháng năm 2013	3 tháng năm 2012
Lợi nhuận chia cổ tức		
Tăng vốn từ trái phiếu chuyển đổi		
Trả lãi trái phiếu cam kết		

IV. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết trả lãi vay trái phiếu tại công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết chỉ 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.

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 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
Cty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	Công ty liên kết
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec
Ông Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Kim Huỳnh

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

	3 tháng năm 2013	3 tháng năm 2012
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Thanh toán trước tiền cung cấp & trồng cây xanh D.A BSR	-	10,800,000,000
Phải trả tiền mua xi măng	-	662,552,325
Thu hộ		100,000,000
Chi cho vay		1,068,750,000
Thu nợ vay	5,240,000,000	1,650,780,000
Cho thuê VP quý I	777,754,406	410,440,488
Phải trả lãi trái phiếu chuyển đổi		2,400,000,000
Lãi cho Cotec Group vay	7,158,337,160	4,306,866,403
Điều chỉnh giảm theo Thông tư của thuế về các khoản vay	(7,176,547,266)	
Phải trả công nợ	1,948,489,185	

Công ty CP KTXD Anpha		
Phí thuê VP	185,056,000	190,369,640
Tạm ứng phí thi công DA. BSR	-	44,460,000,000
Hoàn trả phí thi công DA BSR	-	38,000,000,000
Thanh toán phí lắp đặt cửa nhôm DA BSR	-	5,500,000,000
Phải thu lãi ứng trước tiền thi công BSR	1,366,254,024	3,496,128,722
Chi hộ	2,864,288,394	894,046,800
Phải trả phí thi công xây tổ DA. BSR	12,393,000,000	5,500,000,000
Phải trả phí thuê thiết bị	187,654,698	86,560,547
Phải trả lãi trái phiếu chuyển đổi		600,000,000
Cần trừ tiền công nợ	4,094,969,399	
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai		
Thu tiền bán xe LEXUS	96,000,000	
Thu tạm ứng tiền thi công CT.Bệnh Viện Đồng Nai	130,986,984,100	
Chi góp vốn	7,135,000,000	
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Chi phí thi công DA. BSR	-	11,163,969,300
Chi phí quản lý DA BSR	-	1,339,249,175
Chi hộ tiền chuyển quyền SDD	-	12,754,484,000
Lãi chậm thanh toán	8,438,669,414	1,831,587,399
Thu tiền HĐ tổng thầu	48,410,000,000	16,190,000,000
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn		
Phí thuê VP	-	186,482,142
Thanh toán tiền mua gỗ	1,469,903,880	12,491,769,228
Thu nợ vay		11,800,000,000
Ông Đào Đức Nghĩa		
Cho Ông Đào Đức Nghĩa mượn tiền	332,573,257	
Thu tiền Ông Đào Đức Nghĩa mượn	666,000,000	
Tạm ứng CP tiếp khách	50,000,000	
Thu tiền tạm ứng	54,208,117	

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Phải trả khác	9,073,998,690	7,743,864,500
Phải thu khác	619,667,675	794,397,675
Thu hộ còn lại phải trả	-	691,500,000
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 KTXDAnpha	4,415,598,419	-
Phải thu do cho thuê văn phòng và thu khác		5,405,030,602
Phải trả tiền thi công công trình Bách Khoa		2,665,522,844
Ứng trước cho Anpha thi công xây dựng dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	31,298,658,260	24,366,282,357
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai		

Thu tạm ứng tiền thi công CT.Bệnh Viện Đồng Nai	50,209,065,467	
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Phí tư vấn, thi công dự án Blue Sapphire	99,719,729,702	140,835,441,602
Phải thu do chi hộ	12,904,566,500	12,904,566,500
Phải thu lãi thanh toán trước	2,733,620,829	2,733,620,829
Phải thu lãi chậm thanh toán	14,095,671,510	10,493,864,318
Phải thu khác	1,500,000,000	1,500,000,000
Lãi hợp đồng 03A	6,433,714,674	4,596,852,452
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn		
Thi công xưởng gỗ	1,337,986,000	1,337,986,000
Ứng trước tiền mua gỗ	5,190,548,452	3,720,644,572
Phải thu tiền thuê văn phòng và thu khác	1,669,794,175	1,669,794,175
Phải thu khác	88,000,000	88,000,000
Ông Đào Đức Nghĩa		
Phải trả do mượn tiền	66,000,000	66,000,000
Phải thu tiền cho mượn	2,039,792,918	2,167,426,743
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:		
	HDQT	BGD
Lương	240,000,000	422,229,315
Phụ cấp		
	3 tháng năm 2013	3 tháng năm 2012
Lương, thưởng	662,229,315	988,740,754
Phụ cấp		
Cộng	662,229,315	988,740,754

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.

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 31/03/2013					
Tài sản					
Tài sản bộ phận	540,443,464,966	94,021,739,150	-	-	634,465,204,116
Tài sản không phân bổ	-	-	-	476,914,960,083	476,914,960,083
Tổng tài sản	540,443,464,966	94,021,739,150	-	476,914,960,083	1,111,380,164,199
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	662,303,397,711	-	-	-	662,303,397,711
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	183,046,962,671	183,046,962,671
Tổng nợ phải trả	662,303,397,711	-	-	183,046,962,671	845,350,360,382
Số dư 01/01/2013					
Tài sản					
Tài sản bộ phận	537,481,164,876	94,021,739,150	-	-	631,502,904,026
Tài sản không phân bổ	-	-	-	419,335,428,913	419,335,428,913
Tổng tài sản	537,481,164,876	94,021,739,150	-	419,335,428,913	1,050,838,332,939
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	740,069,623,330	-	-	-	740,069,623,330
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	46,028,496,694	46,028,496,694
Tổng nợ phải trả	740,069,623,330	-	-	46,028,496,694	786,098,120,024

Thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

3 tháng năm 2013	74,193,954,698				
Doanh thu bộ phận	81,202,814,179	-	891,216,525	-	82,094,030,704
Chi phí hoạt động phân bổ	(73,388,501,757)	-	(805,452,941)	-	(74,193,954,698)
Lãi vay xây dựng công trình	-	-	-	(15,528,267,073)	(15,528,267,073)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7,814,312,422	-	85,763,584	(15,528,267,073)	(7,628,191,067)
Doanh thu tài chính	-	-	-	9,962,578,784	9,962,578,784
Lãi khác	-	-	-	(1,991,561,415)	(1,991,561,415)
Lợi nhuận trước thuế				(7,557,249,704)	342,826,301
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	874,733,210	874,733,210
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	(1,227,127,186)	(1,227,127,186)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					695,220,277

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận cho thuê nhà	Bộ phận khác	Không phân bổ	Cộng
3 tháng năm 2012	15,026,229,653				
Doanh thu	10,149,063,000	4,445,073,126	2,126,184,387	-	16,720,320,513
Chi phí hoạt động	(9,120,767,229)	(3,994,701,511)	(1,910,760,913)	-	(15,026,229,653)
Lãi vay xây dựng công trình	-	-	-	(5,805,905,076)	(5,805,905,076)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	16,054,525,424	450,371,615	215,423,474	(5,805,905,076)	(4,111,814,216)
Doanh thu tài chính	-	-	-	5,500,663,476	5,500,663,476
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-
Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết	-	-	-	159,961,533	159,961,533
Lãi khác	-	-	-	115,801,033	115,801,033
Lợi nhuận trước thuế				(29,479,034)	1,664,611,826
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	550,294,878	550,294,878
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	(88,901,463)	(88,901,463)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1,203,218,411

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).

1. 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

	Số dư 31/03/2013	Số dư 01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	45,742,933,798	2,673,898,596
Phải thu khách hàng	107,921,735,270	151,676,894,568
Phải thu nội bộ	2,252,504,500	2,252,504,500
Các khoản phải thu khác	63,509,004,101	55,662,395,127
Ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	168,465,765
Đầu tư ngắn hạn	127,860,000,000	81,060,000,000
Đầu tư dài hạn khác	1,354,150,000	500,000,000
Cộng	348,808,793,434	293,994,158,556
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	428,817,853,314	429,490,891,554
Phải trả người bán	98,480,320,903	98,021,503,533
Chi phí phải trả	48,061,906,899	37,655,437,248
Các khoản phải trả khác	26,471,266,187	22,507,327,549
Cộng	601,831,347,303	587,675,159,884

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.

Mục 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.

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 thả nổi 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 đơn 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.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đảo 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 cụ nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Số dư 31/03/2013

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	109,923,603,654	318,894,249,660	-	428,817,853,314
Phải trả người bán	88,178,686,809	10,301,634,094	-	98,480,320,903
Chi phí phải trả	43,864,490,235	4,197,416,664	-	48,061,906,899
Các khoản phải trả khác	17,235,872,283	9,235,393,904	-	26,471,266,187
Cộng	259,202,652,981	342,628,694,322	-	601,831,347,303

Số dư 01/01/2013

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	110,596,641,894	318,894,249,660	-	429,490,891,554
Phải trả người bán	90,371,642,283	7,649,861,250	-	98,021,503,533
Chi phí phải trả	37,655,437,248	-	-	37,655,437,248
Các khoản phải trả khác	15,567,137,938	6,940,189,611	-	22,507,327,549
Cộng	254,190,859,363	333,484,300,521	-	587,675,159,884

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đảo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đảo 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 31/03/2013

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	45,742,933,798	-	-	45,742,933,798
Phải thu khách hàng	-	107,921,735,270	-	107,921,735,270
Phải thu nội bộ	2,252,504,500	-	-	2,252,504,500
Các khoản phải thu khác	59,093,405,682	4,415,598,419	-	63,509,004,101
Ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	-	-	168,465,765
Đầu tư ngắn hạn	127,860,000,000	-	-	127,860,000,000
Đầu tư dài hạn khác	-	1,354,150,000	-	1,354,150,000
Cộng	235,117,309,745	113,691,483,689	-	348,808,793,434

Số dư 01/01/2013

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2,673,898,596	-	-	2,673,898,596
Phải thu khách hàng	50,948,693,545	100,728,201,023	-	151,676,894,568
Phải thu nội bộ	2,252,504,500	-	-	2,252,504,500
Các khoản phải thu khác	55,662,395,127	-	-	55,662,395,127
Ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	-	-	168,465,765
Đầu tư ngắn hạn	81,060,000,000	-	-	81,060,000,000
Đầu tư dài hạn khác	-	500,000,000	-	500,000,000
Cộng	192,765,957,532	101,228,201,023	-	293,994,158,556

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

Chỉ tiêu	DVT	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2013
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	60.76	59.11
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	39.24	40.89
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	76.06	74.81
Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	19.31	20.30
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.81	1.94
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0.46	0.26
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.12	0.01
		Năm 2013	3 tháng năm 2012
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	0.42	9.96
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	1.26	7.20
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản bình quân	%	0.03	0.06
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân	%	0.06	0.04
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu bình quân	%	0.32	0.24

3. 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.

TPHCM, ngày 13 tháng 05 năm 2013



NGUYỄN THỊ THANH
Tổng Giám Đốc



ĐINH VĂN TÂM
Kế toán trưởng



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
NHÀ ĐẤT COTEC (COTECLAND)

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.

CV số: -13/COTECLAND-CV

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất

TP.HCM, Ngày 14 tháng 05 năm 2013

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
TP. HỒ CHÍ MINH

ĐẾN Số: 17747 **Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**
Giờ: Ngày 14 tháng 5 năm 13

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2012 của công ty CPĐT & PT Nhà Đất Cotec (Cotecland).

- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2013 của công ty CPĐT & PT Nhà Đất Cotec (Cotecland).

Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec xin giải trình kết quả kinh doanh quý 1 năm 2013 như sau:

Trên Báo cáo kết quả kinh doanh Q1 năm 2013:

Chỉ tiêu	Năm 2012 (đã kiểm toán)	Trong đó: Q1 - năm 2012	Q1 - năm 2013	% Tăng/giảm s/v cùng kỳ
Doanh thu thuần	141.801.243.571	16.720.320.513	82.094.030.704	391%
Lợi nhuận gộp	42.665.803.082	6.712.710.619	12.858.690.995	92%
Lợi nhuận ròng	10.947.543.225	1.203.218.411	695.220.277	-42%

Doanh thu thuần Quý 1 năm 2013 đạt 82.094.030.704 đồng (trong đó: doanh thu thi công công trình Bệnh viện đa khoa Đồng Nai là: 74.571.643.442 đồng) tăng 391% so với cùng kỳ là do trong kỳ Công ty tập trung đẩy mạnh tiến độ thi công công trình Bệnh viện đa khoa Đồng Nai để đáp ứng theo yêu cầu của Đơn vị chủ đầu tư từ đó làm doanh thu thuần của Công ty tăng mạnh. Doanh thu thuần tăng dẫn đến lợi nhuận gộp Quý 1 năm 2013 tăng 92% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, lợi nhuận ròng giảm mạnh 42% do các nguyên nhân chủ yếu sau:

Trong tình hình kinh tế khó khăn hiện nay, chủ đầu tư có nhiều phương án lựa chọn các Đơn vị Tổng thầu uy tín với chi phí thấp để đáp ứng yêu cầu đó Công ty đã xây dựng phương án doanh thu-chi phí phù hợp với tình hình trên. Từ đó làm tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần giảm so với cùng kỳ.

Việc phân phối các sản phẩm đã hoàn thành của công ty cũng gặp nhiều khó khăn nên nguồn tài chính để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh phần lớn được hỗ trợ từ các tổ chức tín dụng bên ngoài từ đó làm cho chi phí đầu vào của công ty tăng lên đáng kể.

Xin chân thành cảm ơn và trân trọng kính chào.

