

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**MỤC LỤC**

	<u><b>TRANG</b></u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 5
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	6 - 7
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	8 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 42

## **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 này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán của Công ty.

### **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 4103003080 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp các Giấy chứng nhận điều chỉnh như sau:*

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ hai số 4103003080 ngày 18 tháng 6 năm 2007, chuẩn y việc thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Ông Nguyễn Thế Thanh, chức danh Tổng Giám đốc sang Ông Đào Đức Nghĩa, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ ba số 4103003080 ngày 4 tháng 7 năm 2007, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 10.700.000.000 VND lên 21.400.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ tư số 4103003080 ngày 16 tháng 5 năm 2008, chuẩn y việc thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Ông Đào Đức Nghĩa, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị sang Ông Nguyễn Quang Tuấn, chức danh Tổng Giám đốc.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ năm số 4103003080 ngày 3 tháng 12 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành nghề: Kinh doanh Bất động sản, Dịch vụ định giá bất động sản, Sàn giao dịch Bất động sản...
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ sáu số 4103003080 ngày 18 tháng 5 năm 2009, chuẩn y việc bổ sung ngành nghề Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ bảy số 4103003080 ngày 6 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi người đại diện từ Ông Nguyễn Quang Tuấn, chức danh Tổng Giám đốc sang Ông Đào Đức Nghĩa, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ tám số 4103003080 ngày 30 tháng 3 năm 2010, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 21.400.000.000 VND lên 100.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ chín số 4103003080 ngày 14 tháng 6 năm 2011, chuẩn y việc chuyển trụ sở chính từ số 430-432-434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10 sang số 14, Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và bổ sung thông tin về các chi nhánh và Văn phòng đại diện.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ mười số 0303666737 ngày 13 tháng 8 năm 2012, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VND lên 200.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ mười một số 0303666737 ngày 17 tháng 6 năm 2014, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 200.000.000.000 VND lên 211.500.000.000 VND.

# 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)

- **Vốn điều lệ :** 211.500.000.000 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 : **0 3 0 3 6 6 6 7 3 7**
- **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
    - Mã số 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
- **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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM

- + Tư vấn, môi giới bất động sản.
- + Xây dựng khu Resort Blue Sapphire Vũng Tàu và Bệnh viện Đồng Nai.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

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

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch		
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch		
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên		
Ông Phan Văn Ngoan	Thành viên		
Ông Lê Thế Anh	Thành viên	24/07/2013	
<b>Ban kiểm soát</b>			
Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	24/07/2013	
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên	24/07/2013	
Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên		
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc		
Ông Đàm Quang Trực	Phó Tổng Giám đốc		16/10/2014
Ông Lê Thanh Đức	Phó Tổng Giám đốc		02/06/2014
Ông Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc		02/06/2014
Ông Phan Văn Tín	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc		20/01/2015
Ông Đào Đức Cương	Phó Tổng Giám đốc	20/01/2015	
Ông Đinh Văn Tâm	Kế toán trưởng		16/10/2014
Ông Trần Văn Hào	Kế toán trưởng	16/10/2014	

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm Báo cáo này (từ trang 08 đến trang 42 ).

## SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Công ty có các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính như sau:

- Ngày 08 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare cho Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCNCP-CHH với giá trị là 121.500.000.000 VND. Giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare là 194.400.00.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ của Công ty này.
- Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty CP KTXD & VLXD Cotec, thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á, với giá trị là 119.952.000.000 VND. Giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á sau khi chuyển nhượng là 103.297.027.238 VND, chiếm 44,6% vốn điều lệ Công ty 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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Ngày 20 tháng 01 năm 2015, Công ty đã miễn nhiệm ông Nguyễn Tiến Dũng, chức vụ Phó Tổng Giám đốc theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 04/QĐ-HĐQT-COTECLAND ngày 20 tháng 01 năm 2015 và bổ nhiệm ông Đào Đức Cương, chức vụ Phó Tổng Giám đốc theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 03/QĐ-HĐQT-COTECLAND ngày 20 tháng 01 năm 2015.
- Ngày 4 tháng 02 năm 2015, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản vay dài hạn bằng trái phiếu cam kết của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel, Ngân hàng TMCP An Bình và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, số tiền là 200.000.000.000 VND.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 và Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 số 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 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 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 13 tháng 04 năm 2015

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, được lập ngày 13 tháng 04 năm 2015, từ trang 8 đến trang 42 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu Chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà Chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc Báo cáo này rằng, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo tài chính của Công ty đang có số dư Nợ phải trả ngắn hạn vượt quá Tài sản ngắn hạn một khoản là 271.800.714.543 VND. Theo giải trình của Công ty, để đảm bảo tài chính của Công ty trong ngắn hạn, trong quý 1 năm 2015 Công ty đã cơ cấu lại tài sản và nợ phải trả ngắn hạn như sau:

- Ngày 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 12.150.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare, tương đương 25% vốn điều lệ Công ty này cho Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCNCP-CHH ngày 8 tháng 01 năm 2015 với giá trị 121.500.000.000 VND (Xem thuyết minh số V.11).
- Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần của Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty này với giá trị 119.952.000.000 VND cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) (Xem thuyết minh số V.11).

Tùy thuộc sự đánh giá của các bên liên quan đến các vấn đề này, một số chỉ tiêu đánh giá năng lực tài chính của Công ty có thể sẽ thay đổi.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2015

**Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt**



**VÕ THẾ HOÀNG - Giám đốc điều hành**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2013-037-1

**VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0832 -2013-037-1

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu Vietland



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU B 01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>494.263.665.528</b>	<b>649.250.872.045</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>17.310.581.813</b>	<b>2.793.360.147</b>
Tiền	111	V.1	17.310.581.813	2.793.360.147
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>146.190.000.000</b>
Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	-	146.190.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>393.747.220.012</b>	<b>412.040.729.512</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	77.501.350.970	93.528.107.842
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	150.215.994.103	175.667.849.308
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	166.046.250.739	142.861.148.162
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(16.375.800)	(16.375.800)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>71.700.675.690</b>	<b>79.012.165.549</b>
Hàng tồn kho	141	V.6	71.700.675.690	79.012.165.549
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.505.188.013</b>	<b>9.214.616.837</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		37.431.340	81.143.345
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.225.625.192	2.064.604.915
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	9.242.131.481	7.068.868.577
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>789.575.743.560</b>	<b>363.305.934.673</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>96.128.186.056</b>	<b>98.772.275.910</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	96.128.186.056	98.772.275.910
Nguyên giá	222		109.118.189.336	109.375.973.972
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.990.003.280)	(10.603.698.062)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(332.000.000)
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>666.596.861.423</b>	<b>218.768.683.840</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.10	125.566.243.000	149.493.340.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	541.149.027.238	2.000.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	1.354.150.000	67.309.777.238
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.10, V.11, V.12	(1.472.558.815)	(34.433.398)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>26.850.696.081</b>	<b>45.764.974.923</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	26.850.696.081	45.764.974.923
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.283.839.409.088</b>	<b>1.012.556.806.718</b>

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

# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.027.734.595.716</b>	<b>769.453.441.108</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>766.064.380.071</b>	<b>555.203.524.289</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	408.151.653.061	325.613.516.449
2. Phải trả người bán	312	V.15	40.701.973.017	45.271.629.910
3. Người mua trả tiền trước	313	V.16	127.936.983.592	94.951.974.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	45.683.391.369	34.199.840.225
5. Phải trả người lao động	315		2.400.753.050	1.309.203.771
6. Chi phí phải trả	316	V.18	67.095.116.821	32.621.107.064
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19	70.884.573.385	18.015.017.094
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	3.209.935.776	3.221.235.776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>261.670.215.645</b>	<b>214.249.916.819</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	63.130.200.784	8.656.564.117
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	196.633.703.459	203.820.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.23	1.906.311.402	1.773.352.702
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>256.104.813.372</b>	<b>243.103.365.610</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>256.104.813.372</b>	<b>243.103.365.610</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.282.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.961.062.154	3.961.062.154
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.209.091.695	3.209.091.695
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	420		39.037.380.105	37.215.932.343
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.283.839.409.088</b>	<b>1.012.556.806.718</b>



TP Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2015

**NGUYỄN THẾ THANH**  
Tổng Giám đốc

**TRẦN VĂN HẢO**  
Kế toán trưởng

**PHAN THỊ THÚY MAI**  
Người lập biểu

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Năm 2014

(Có so sánh số liệu năm 2013)

MÃU B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		245.127.582.158	367.772.519.611
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	245.127.582.158	367.772.519.611
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	253.771.541.819	297.567.305.885
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(8.643.959.661)	70.205.213.726
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	150.048.965.312	36.565.350.015
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	105.111.058.101	66.030.730.380
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		61.282.149.064	61.493.236.376
8 Chi phí bán hàng	24		(618.459.660)	3.160.420.223
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	17.856.458.109	12.981.482.788
10 Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.055.949.101	24.597.930.350
11 Thu nhập khác	31		893.723	68.861.139
12 Chi phí khác	32		6.804.237.344	8.936.317.387
13 Lợi nhuận khác	40	VI.6	(6.803.343.621)	(8.867.456.248)
14 Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	50		12.252.605.480	15.730.474.102
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	3.953.199.018	4.423.322.193
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	132.958.700	1.773.352.702
17 Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.166.447.762	9.533.799.207
18 Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	391	477

TP.Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2015



**NGUYỄN THẾ THANH**  
Tổng Giám đốc

**TRẦN VĂN HẢO**  
Kế toán trưởng

**PHAN THỊ THÚY MAI**  
Người lập biểu

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

Mẫu B 03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. <i>Lỗ trước thuế</i>	01		12.252.605.480	15.730.474.102
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.896.789.897	2.512.419.517
- Các khoản dự phòng	03		1.438.125.417	39.112.198
- Lỗ/ (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(111.730.835.312)	(36.565.350.015)
- Chi phí lãi vay	06		61.282.149.064	61.493.236.376
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		(33.861.165.454)	43.209.892.178
- Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	09	VII	(161.055.744.616)	(51.500.449.286)
- Giảm hàng tồn kho	10		7.311.489.859	(50.257.711.692)
- (Giảm)/ Tăng các khoản phải trả (không kể chi phí lãi vay phải trả)	11	VII	132.100.900.418	96.250.965.195
- Giảm/ (Tăng) chi phí trả trước	12		19.194.290.804	(41.914.652.320)
- Tiền lãi vay đã trả	13	VII	(19.873.592.663)	(64.243.236.376)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.000.000.000)	(4.361.489.246)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	2.490.547.771
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.184.562.904)	(627.170.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(59.368.384.556)</b>	<b>(70.953.303.776)</b>
			-	-
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(489.000.000)	(7.236.575.454)
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		-	(65.130.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		146.190.000.000	-
- Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(341.843.400.000)	(16.156.600.000)
- Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		178.640.190.000	328.055.550
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	4.855.976.151	-
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(12.646.233.849)</b>	<b>(88.195.119.904)</b>
			-	-
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		11.180.000.000	-
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		297.088.246.165	361.439.299.530
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(221.736.406.094)	(200.102.424.975)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>86.531.840.071</b>	<b>161.336.874.555</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50		<b>14.517.221.666</b>	<b>2.188.450.875</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60		<b>2.793.360.147</b>	<b>604.909.272</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	V.1	<b>17.310.581.813</b>	<b>2.793.360.147</b>

TP Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2015

NGUYỄN THẾ THANH

Tổng Giám đốc

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

TRẦN VĂN HẢO

Kế toán trưởng

PHAN THỊ THÚY MAI

Người lập biểu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

MẪU B 09a-DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc kèm với Báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (gọi tắt là “Công ty”).

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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.

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 4. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 113 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 108 người).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là năm tài chính thứ 10 của Công ty.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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).

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại công bố vào ngày cuối kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

## III. CHUẨN MỤC 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.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp. Thông tư này hướng dẫn kế toán áp dụng đối với các doanh nghiệp thuộc mọi lĩnh vực, mọi thành phần kinh tế. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở đi. Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến các Báo cáo tài chính của Công ty trong tương lai.

### 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 kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty đang có số dư Nợ phải trả ngắn hạn vượt quá Tài sản ngắn hạn một khoản là 271.800.714.543 VND, chủ yếu là do khoản vay và lãi vay ngắn hạn ngân hàng và Công ty CP KTXD & VLXD Cotec. Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng tạo ra nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty.

## 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 lập Báo cáo cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

## 3. 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, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và 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 vay và nợ ngắn hạn và dài hạn, khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản trả ngắn hạn khác và dự phòng phải trả ngắn hạn.

#### 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.

## 4. 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.

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 5. Các khoản phải thu thương mại và 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.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	46
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 7
Tài sản cố định khác	10 – 24

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.

#### 8. 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.

#### 9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn thể hiện các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, liên doanh và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm trên khoản mục “Chi phí tài chính”.

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

## 10. 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.

## 11. Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

## 12. 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.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế) là số lợi nhuận (lỗ lũy kế) từ các hoạt động của Công ty.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty.

## 13. Ghi nhận doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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 các 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; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

## Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

## Lãi tiền gửi ngân hàng

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận khi tiền lãi được ghi nhận 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.

## **14. 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 thưởng 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.

## **15. 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.

## **16. Nguyên tắc chi nhận chi phí**

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

## **17. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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 chi 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

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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 thuận.

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

#### 18. Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia khoản lãi (lỗ) sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty trước khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

#### 19. 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.

#### 20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

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.

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

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	121.958.837	154.827.147
Tiền gửi ngân hàng	17.188.622.976	2.638.533.000
<b>Cộng</b>	<b>17.310.581.813</b>	<b>2.793.360.147</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 2. Đầu tư ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á vay	-	146.190.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>146.190.000.000</b>

## 3. Phải thu khách hàng

Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	2.919.785.175	2.919.785.175
Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á	63.807.787.776	75.820.787.776
Công ty CP KTXD Anpha	184.777.080	374.029.600
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	438.858.000	-
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	1.867.356.319	7.575.598.671
Ông Đào Đức Nghĩa	1.444.880.000	-
Dự án Phú Xuân	1.163.451.019	1.163.451.019
Dự án Gia Phú	5.674.455.601	5.674.455.601
<b>Cộng</b>	<b>77.501.350.970</b>	<b>93.528.107.842</b>

## 4. Trả trước người bán

Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	5.420.903.644	26.532.543.017
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	56.837.000	-
Công ty CP KTXD Anpha	30.816.003.872	29.461.745.084
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	4.987.501.220	7.237.574.174
Công ty TNHH TM SX Hoàn Thiện II	389.408.054	200.000.000
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Star	2.725.849.146	6.918.274.500
Công ty Cp Xây dựng Econ	-	5.859.458.443
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	24.548.580.695	29.454.581.695
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mỹ Văn	10.761.268.000	10.091.400.000
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	103.329.500	7.779.500
Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long	7.618.560.560	12.202.232.400
Các khách hàng khác	62.787.752.412	47.702.260.495
<b>Cộng</b>	<b>150.215.994.103</b>	<b>175.667.849.308</b>

## 5. Các khoản phải thu khác

Công ty CP Hằng Hà	2.864.741.360	4.597.609.526
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	1.602.044.451	60.000.000
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	249.697.800	122.355.800
Công ty CP Du lịch & Đầu tư XD Châu Á	126.041.608.853	61.812.998.324
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec	-	54.988.820.687
Công ty CP KTXD Anpha	23.853.538.188	10.929.159.556
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	104.388.000	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh	10.195.496	-
Dự án Khu dân cư Phú Xuân	7.932.822.189	6.869.341.110
Công ty CP DV Tổng hợp Bình Minh - CN Đồng Nai	120.000.000	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tài khoản tiền gửi tại PVFC	5.908.855	5.876.297
Khách hàng khác	3.261.305.547	3.474.986.862
<b>Cộng</b>	<b><u>166.046.250.739</u></b>	<b><u>142.861.148.162</u></b>
<b>6. Hàng tồn kho</b>		
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	71.700.675.690	79.012.165.549
<b>Cộng</b>	<b><u>71.700.675.690</u></b>	<b><u>79.012.165.549</u></b>
<b>Chi tiết các công trình dở dang như sau:</b>		
Công trình Bệnh viện Đồng Nai	59.138.583.591	76.748.429.140
Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	877.888.074	-
Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải	772.727.273	772.727.273
Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	9.192.625.187	-
Các công trình khác	1.718.851.565	1.491.009.136
<b>Cộng</b>	<b><u>71.700.675.690</u></b>	<b><u>79.012.165.549</u></b>
<b>7. Tài sản ngắn hạn khác</b>		
Tạm ứng nhân viên	9.073.665.716	6.900.402.812
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	168.465.765	168.465.765
<b>Cộng</b>	<b><u>9.242.131.481</u></b>	<b><u>7.068.868.577</u></b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tình hình biến động tài sản cố định hữu hình trong năm như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	100.000.000.000		2.898.280.886	1.289.663.086	5.188.030.000	109.375.973.972
Tăng trong năm	-	635.000.000	-	-	2.453.090.909	3.088.090.909
Mua sắm mới	-	635.000.000	-	-	-	635.000.000
Điều chỉnh trình bày	-	-	-	-	2.453.090.909	2.453.090.909
Giảm trong năm	-	635.000.000	1.818.090.909	559.784.636	333.000.000	3.345.875.545
Điều chỉnh trình bày	-	635.000.000	1.818.090.909	60.454.545	333.000.000	2.846.545.454
Điều chỉnh giảm theo TT 45	-	-	-	499.330.091	-	499.330.091
<b>Số cuối năm</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.080.189.977</b>	<b>729.878.450</b>	<b>7.308.120.909</b>	<b>109.118.189.336</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số đầu năm	8.152.173.893	-	1.091.014.983	1.229.023.366	131.485.820	10.603.698.062
Tăng trong năm	2.173.913.043	-	198.809.091	1.164.763	871.370.427	3.245.257.324
Khấu hao trong năm	2.173.913.043	-	198.809.091	1.164.763	522.903.000	2.896.789.897
Điều chỉnh trình bày	-	-	-	-	348.467.427	348.467.427
Giảm trong năm	-	-	348.467.427	500.309.679	10.175.000	858.952.106
Điều chỉnh trình bày	-	-	348.467.427	979.588	10.175.000	359.622.015
Điều chỉnh giảm theo TT 45	-	-	-	499.330.091	-	499.330.091
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.326.086.936</b>	<b>-</b>	<b>941.356.647</b>	<b>729.878.450</b>	<b>992.681.247</b>	<b>12.990.003.280</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	91.847.826.107	-	1.807.265.903	60.639.720	5.056.544.180	98.772.275.910
<b>Số cuối năm</b>	<b>89.673.913.064</b>	<b>-</b>	<b>138.833.330</b>	<b>-</b>	<b>6.315.439.662</b>	<b>96.128.186.056</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Số đầu năm	-	-	910.189.977	1.233.718.648	-	2.143.908.625
Số cuối năm	-	-	910.189.977	520.711.918	-	1.430.901.895

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 Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 1640/ 2012 ngày 31/10/2012 (Bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 623/2010 ngày 18 tháng 06 năm 2010) và văn bản sửa đổi, bổ sung số 01-1640/2012/HĐ ngày 17 tháng 04 năm 2013, là 89.673.913.064 VND.

#### 9. Tài sản cố định vô hình

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

	Phần mềm máy tính	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình
<b>I. Nguyên giá</b>			
1. Số đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
2. Số cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
<b>II. Hao mòn lũy kế</b>			
1. Số đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
2. Số cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
1. Số đầu năm	-	-	-
2. Số cuối năm	-	-	-

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

1. Số đầu năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000
2. Số cuối năm	32.000.000	300.000.000	332.000.000

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

## 10. Đầu tư vào Công ty con

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>125.566.243.000</b>	<b>149.493.340.000</b>
Công ty CP Hằng Hà (i)	65.625.000.000	149.493.340.000
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	43.227.633.000	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (ii)	16.713.610.000	-
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>(1.438.125.417)</b>	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (ii)	(1.438.125.417)	-
<b>Các khoản đầu tư vào công ty con thuần</b>	<b>124.128.117.583</b>	<b>149.493.340.000</b>

(i) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng Hà với giá trị vốn góp đầu năm là 149.493.340.000 VND, tỷ lệ 76,00% vốn điều lệ của công ty này. Tuy nhiên, Công ty quyết định thoái một phần vốn đầu tư, tương đương 51% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Hằng Hà theo quyết định của Hội đồng quản trị số 35A/QĐ-HĐQT - COTECLAND ngày 10 tháng 9 năm 2014 và đã thu hồi lại một phần số vốn đầu tư với số tiền là 62.000.190.000 VND, lỗ thu hồi vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng Hà được ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm 2014 là 38.318.130.000 VND (xem Thuyết minh số VI.4).

Giá trị khoản đầu tư vào Công ty CP Hằng Hà còn lại với giá trị vốn góp là 49.175.000.000 VND, chiếm 25% vốn điều lệ của Công ty này. Tháng 11 năm 2014, Công ty đầu tư thêm 13.300 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hằng Hà với giá trị 16.450.000.000 VND, nâng giá trị đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng Hà lên thành 65.625.000.000 VND, tỷ lệ 44% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Hằng Hà. Hoạt động chính của Công ty CP Hằng Hà là hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, chăm sóc sức khỏe. Công ty CP Hằng Hà đang trong quá trình đầu tư xây dựng dự án Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang tại Hà Nội.

(ii) Khoản đầu tư vào Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec với giá trị 16.713.610.000 VND, tỷ lệ 97,63% vốn điều lệ Công ty này. Trong năm 2014, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) trên cơ sở ước tính số lỗ đầu tư vào công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 số tiền là 1.438.125.417 VND (xem Thuyết minh số VI.4).

Thông tin chi tiết về các Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị đầu tư tại 31/12/2014	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cp Hằng Hà	Số 238 - 240 Nghi Tâm, P. Yên Phụ, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội	77%(Trực tiếp: 44%, gián tiếp 33%)	77%	65.625.000.000	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4	72,60%	72,60%	43.227.633.000	Sản xuất gỗ xây dựng các loại và mua bán vật liệu xây dựng
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4	97,63%	97,63%	16.713.610.000	Thiết kế tư vấn kỹ thuật công trình xây dựng
<b>Cộng</b>				<b>125.566.243.000</b>	

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 11. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc (i)	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare (ii)	315.900.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á (iii)	223.249.027.238	-
<b>Các khoản đầu tư công ty liên kết thuần</b>	<b><u>541.149.027.238</u></b>	<b><u>2.000.000.000</u></b>

(i) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc với giá trị vốn góp là 2.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 33% vốn điều lệ của công ty này. Hoạt động chính của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc là sản xuất thiết bị điện tử. Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc phản ánh vốn chủ sở hữu thực có tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 5.925.076.829 VND, ước tính giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc là 1.975.025.610 VND, thấp hơn vốn đầu tư vào công ty này là 24.974.390 VND, Công ty chưa ghi nhận lỗ từ khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc.

(ii) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare với giá trị 315.900.000.000 VND, tương đương 31.590.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 65% vốn điều lệ Công ty này. Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare phản ánh vốn chủ sở hữu thực có tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 486.142.028.892 VND, ước tính giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare là 315.992.318.780 VND, cao hơn giá trị vốn đầu tư ban đầu vào Công ty CP Cotec Healthcare số tiền 92.318.780 VND, Công ty chưa ghi nhận lợi nhuận từ khoản đầu tư này.

Ngày 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare, tương đương 12.150.000 cổ phần cho Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCNCP-CHH ngày 8 tháng 01 năm 2015 với giá trị 121.500.000.000 VND, giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare là 194.400.000.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ của Công ty này. Do đó, Công ty trình bày khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare trên chỉ tiêu "Đầu tư vào Công ty liên kết".

(iii) Khoản đầu tư vào của Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á với giá trị là 223.249.027.238 VND, tương đương 1.606.800 cổ phần, chiếm tỷ lệ 95,64% vốn điều lệ của Công ty này.

Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần của Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á cho Công ty CP KTXD & VLXD Cotec, chiếm tỷ lệ 51% vốn điều lệ của Công ty này, với giá trị là 119.952.000.000 VND. Giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á sau khi chuyển nhượng là 103.297.027.238 VND, chiếm 44,64% vốn điều lệ Công ty này. Do đó, Công ty trình bày khoản đầu tư vào Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á trên chỉ tiêu "Đầu tư vào Công ty liên kết". Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á đang trong quá trình thực hiện dự án Blue Sapphire Resort tại Thành phố Vũng Tàu.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 12. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu</b>	<b>852.150.000</b>	<b>66.807.777.238</b>
Công ty CP Dược Trung ương 25 (i)	477.150.000	477.150.000
Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long (ii)	375.000.000	375.000.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	43.249.027.238
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai (iii)	-	22.656.600.000
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	50.000.000
<b>Trái phiếu</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Đầu tư dài hạn khác (cho vay dài hạn, ...)</b>	<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>	<b>(34.433.398)</b>	<b>(34.433.398)</b>
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn thuần</b>	<b>1.319.716.602</b>	<b>67.275.343.840</b>

(i) Khoản đầu tư dài hạn vào 5.500 cổ phiếu của Công ty CP Dược Trung ương 25 với giá trị là 477.150.000 VND. Công ty CP Dược Trung ương 25 chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực sản xuất thuốc.

(ii) Khoản đầu tư dài hạn vào 15.500 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long với giá trị là 375.000.000 VND. Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực du lịch.

(iii) Khoản đầu tư dài hạn vào Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai với giá trị vốn góp đầu năm là 22.656.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 8% vốn điều lệ Công ty này. Trong năm 2014, Công ty đã Công ty góp thêm 25.943.400.000 VND, nâng giá trị đầu tư lên 48.600.000.000 VND, chiếm 18% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai. Tuy nhiên, Công ty quyết định không tiếp tục đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai theo quyết định của Hội đồng quản trị số 29/QĐ-HĐQT-COTECLAND ngày 22 tháng 7 năm 2014 và đã thu hồi lại toàn bộ số vốn đầu tư vào công ty này với số tiền là 116.640.000.000 VND, khoản lãi từ việc thoái vốn được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 là 68.040.000.000 VND (xem thuyết minh số VI.3).

## 13. Chi phí trả trước dài hạn

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân bổ vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Chi phí quảng cáo DA Blue Sapphire, hội nghị,...	141.837.975	-	106.762.273	35.075.702
Đồ dùng văn phòng	221.942.587	119.953.172	244.347.545	97.548.214
Công cụ dụng cụ dùng cho công trình Đồng Nai	42.915.972.131	2.132.320.303	18.330.220.269	26.718.072.165
Chi phí phát hành trái phiếu	2.485.222.230	1.791.381.368	4.276.603.598	-
<b>Cộng</b>	<b>45.764.974.923</b>	<b>4.043.654.843</b>	<b>22.957.933.685</b>	<b>26.850.696.081</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## 14. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>134.017.753.061</b>	<b>251.479.616.449</b>
Ngân hàng BIDV-SG (i)	134.017.753.061	251.479.616.449
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>274.133.900.000</b>	<b>74.133.900.000</b>
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở (ii)	74.133.900.000	74.133.900.000
Trái phiếu cam kết Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel (iii)	50.000.000.000	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP An Bình (iv)	100.000.000.000	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng (v)	50.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>408.151.653.061</u></b>	<b><u>325.613.516.449</u></b>

(i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1640/ 2012 ngày 31 tháng 10 năm 2012 (Bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 623/2010 ngày 18 tháng 06 năm 2010) và văn bản sửa đổi, bổ sung số 01-1640/2012/HĐ ngày 17 tháng 04 của Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Sài Gòn. Hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 VND cho mục đích xây dựng Bệnh viện Đồng Nai và 90.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng kể từ thời điểm rút vốn. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

Khoản vay được đảm bảo bằng 2.000.000 Cổ phiếu Ngân hàng 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 03 tháng 02 năm 2010), tòa nhà văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP.HCM và 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).

(ii) Khoản vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Việt Á theo Hợp đồng tín dụng số 61/09/HĐTH-VAB ngày 28 tháng 02 năm 2009 của Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB) với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VND. Mục đích vay để Thực hiện dự án chung cư cao tầng tọa lạc số 29 Bình Phú, Phường 10, Quận 6, TP.HCM, lãi suất vay là 0,875%/tháng cho 3 tháng đầu tiên, sau ngày này theo thông báo của ngân hàng. Tài sản đảm bảo khoản vay được xác định trong từng hợp đồng cụ thể.

Trong thời gian vay, Công ty đã được Ngân hàng TMCP Việt Á gia hạn hợp đồng vay và lãi suất vay theo Phụ lục hợp đồng số 01-PL /HĐTD-VAB/SGD ngày 28 tháng 04 năm 2011 về việc điều chỉnh lãi suất và lịch trả nợ định kỳ và Thông báo số 173/TB-QHKHSGD/13 ngày 17 tháng 06 năm 2013 về việc xét duyệt điều chỉnh kỳ hạn trả nợ vốn gốc đến tháng 12 năm 2013.

(iii) Khoản vay dài hạn đến hạn trả Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel theo Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 01/2011/VVF-CLG/BOND ngày 06 tháng 06 năm 2011, với số lượng 50 trái phiếu mệnh giá 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn trái phiếu là 3 năm, 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.

(iv) Khoản vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP An Bình theo Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 2706/2011/ABB-CLG/BOND ngày 27 tháng 06 năm 2011 với số lượng 100 trái phiếu mệnh giá 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn trái phiếu là 3 năm, lãi suất cố định 22% cho năm đầu

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tiền, 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.

Phụ lục hợp đồng số 2706/2011/ABB-CLG/BOND ngày 27 tháng 06 năm 2014 về việc điều chỉnh thời gian phát hành, 4 năm kể từ ngày phát hành.

- (v) Khoản vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 3108/2011/VPB-CLG/BOND ngày 31 tháng 08 năm 2011 với số lượng 50 trái phiếu mệnh giá 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn trái phiếu là 3 năm, 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.

Ngày 28 tháng 06 năm 2014, NH TMCP VN Thịnh Vượng đã có công văn số 658/2014/CV-VPB đồng ý gia hạn về việc thanh toán trái phiếu vay cam kết cho Cotec Land, đồng ý điều chỉnh kỳ hạn của Trái phiếu thêm tối đa 12 tháng từ ngày 31 tháng 08 năm 2014 đến ngày 31 tháng 08 năm 2015.

#### 15. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	425.604.091	425.604.091
Công ty CP VLXD Thế giới Nhà	7.225.172.998	7.933.604.000
Công ty Thiết kế & Xây dựng Trung Nam	7.236.111.250	7.236.111.250
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Đại Tiến Phát	4.487.213.543	5.520.011.370
Công ty TNHH TM Tin học Trường Nguyên	461.438.575	-
Công ty CP Delta Miền Trung	7.542.800.089	7.792.724.482
Công ty CP Xây dựng Econ	530.019.804	-
Công ty TNHH Địa Tin Học	469.299.909	314.999.909
Công ty TNHH Ha Lô	468.882.691	-
Khách hàng khác	11.855.430.067	16.048.574.808
<b>Cộng</b>	<b><u>40.701.973.017</u></b>	<b><u>45.271.629.910</u></b>

#### 16. Người mua trả tiền trước

Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	71.577.685.992	94.460.179.000
Công ty CP Hằng Hà	53.079.767.600	-
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	-
Dự án Phú Xuân	659.530.000	491.795.000
<b>Cộng</b>	<b><u>127.936.983.592</u></b>	<b><u>94.951.974.000</u></b>

#### 17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Stt	Chỉ tiêu	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối năm</u>
1.	Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa	6.703.249.137	14.678.661.995	12.850.393.271	8.531.517.861
2.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.036.666.762	3.837.586.349	1.000.000.000	20.874.253.111

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Stt	Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
3.	Thuế thu nhập cá nhân	833.879.525	577.017.096	-	1.410.896.621
4.	Thuế nhà đất	157.608.000	189.129.600	330.710.334	16.027.266
5.	Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	<i>Thuế môn bài</i>		<i>3.000.000</i>	<i>3.000.000</i>	
6.	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.468.436.801	6.382.259.709	-	14.850.696.510
	<i>Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp</i>	<i>8.468.436.801</i>	<i>6.382.259.709</i>	<i>-</i>	<i>14.850.696.510</i>
	<b>Cộng</b>	<b>34.199.840.225</b>	<b>25.667.654.749</b>	<b>14.184.103.605</b>	<b>45.683.391.369</b>

- **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.7

- **Các loại thuế khác**

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

### 18. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngân hàng Việt Á	11.552.532.750	-
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	12.497.011.542	12.497.011.542
Chi phí phải trả môi giới dự án Blue Sapphire Resort	-	1.733.759.294
Chi phí phải trả lãi trái phiếu Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	8.643.750.000	2.124.999.997
Chi phí phải trả lãi trái phiếu Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel	10.463.333.000	3.250.000.000
Chi phí phải trả lãi trái phiếu Ngân hàng TM CP An Bình	14.650.000.000	6.500.000.000
Chi phí phải trả thuê văn phòng (Phạm Linh Dung)	112.000.000	112.000.000
Chi phí dự án Blue Sapphire Resort	2.402.185.548	6.369.695.322
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng BIDV - CN Sài Gòn	6.759.303.981	-
Chi phí phải trả khác	15.000.000	33.640.909
<b>Cộng</b>	<b>67.095.116.821</b>	<b>32.621.107.064</b>

### 19. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Kinh phí công đoàn	445.304.569	310.628.569
Bảo hiểm	3.241.071.686	1.680.811.786
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	740.000.000	1.565.072.727
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec	5.334.844.143	-
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Mỹ Linh	9.462.000.000	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Đào Đức Cường	13.475.550.000	16.846.780
Ông Đào Đức Nghĩa	6.395.041.413	981.032.413
Ông Dương Quốc Trọng	5.600.000.000	-
Ông Lê Xuân Tình	5.900.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Thanh	50.000.000	50.000.000
Ông Bùi Trung Dũng	12.000.000.000	-
Ông Nguyễn Thành Trung	72.305.086	-
Phải trả khác	8.168.456.488	13.410.624.819
<b>Cộng</b>	<b><u>70.884.573.385</u></b>	<b><u>18.015.017.094</u></b>
<b>20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>		
Quỹ khen thưởng	953.264.957	964.564.957
Quỹ phúc lợi	2.256.670.819	2.256.670.819
<b>Cộng</b>	<b><u>3.209.935.776</u></b>	<b><u>3.221.235.776</u></b>
<b>21. Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec	54.544.636.667	-
Phải trả khác Dự án Khu dân cư Phú Xuân	8.585.564.117	8.580.564.117
Khác	-	76.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>63.130.200.784</u></b>	<b><u>8.656.564.117</u></b>
<b>22. Vay và nợ dài hạn</b>		
<b>Ngân hàng</b>	<b>83.363.703.459</b>	<b>-</b>
Ngân hàng BIDV- CN Ba tháng hai	83.363.703.459	-
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000.000</b>
Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel (ii)	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình (ii)	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng (ii)	-	50.000.000.000
<b>Vay dài hạn Công ty</b>	<b>113.270.000.000</b>	<b>3.820.000.000</b>
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc (iii)	3.820.000.000	3.820.000.000
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare (iv)	109.450.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>196.633.703.459</u></b>	<b><u>203.820.000.000</u></b>
(i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba tháng hai được chuyển sang nợ dài hạn căn cứ lịch trả nợ thỏa thuận theo Văn bản sửa đổi, bổ sung số 3228/2014/HĐ ngày 9 tháng 5 năm 2014, về việc sửa đổi bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác.		
(ii) Khoản vay dài hạn bằng trái phiếu cam kết của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel, Ngân hàng TMCP An Bình và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã được trình bày sang Nợ dài hạn đến hạn trả do đến hạn trả trong vòng 1 năm kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2014 (xem thuyết minh số V.14).		
(iii) Khoản vay dài hạn Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec miền Bắc theo Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19/10/2010, với hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12		

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tháng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay theo lãi suất thả nổi của Ngân hàng TMCP Việt Á.

Ngày 25 tháng 11 năm 2011 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec miền Bắc đã thực hiện Phụ lục hợp đồng số 01/PLHDVT gia hạn khoản vay thành 60 tháng và điều chỉnh lãi suất cho vay bằng 0%.

(iv) Khoản vay dài hạn Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare theo Hợp đồng số 05/HĐVT-CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức vay là 120.000.000.000 VND trong thời hạn 3 năm, lãi suất 0%.

### 23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Dưới đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong năm và năm trước như sau:

	Chi phí trả trước công trình xây dựng Bệnh viện Đồng Nai	Cộng
<b>Số đầu năm trước</b>	-	-
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm trước	1.773.352.702	1.773.352.702
<b>Số cuối năm trước</b>	<b>1.773.352.702</b>	<b>1.773.352.702</b>
<b>Số đầu năm nay</b>	<b>1.773.352.702</b>	<b>1.773.352.702</b>
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm nay	132.958.700	132.958.700
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>1.906.311.402</b>	<b>1.906.311.402</b>

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### 24. Vốn chủ sở hữu

Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm và năm trước

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	200.000.000.000	(1.282.720.582)	7.922.124.308	6.418.183.391	26.511.979.286	239.569.566.403
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Tặng khác	-	-	-	-	7.170.153.850	7.170.153.850
Hoàn nhập lại quỹ	-	-	(3.961.062.154)	(3.209.091.696)	-	(7.170.153.850)
Lãi trong năm	-	-	-	-	9.533.799.207	9.533.799.207
<b>Số dư cuối năm trước/ đầu năm nay</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>(1.282.720.582)</b>	<b>3.961.062.154</b>	<b>3.209.091.695</b>	<b>37.215.932.343</b>	<b>243.103.365.610</b>
Vốn tăng trong năm	11.500.000.000	-	-	-	-	11.500.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.345.000.000)	(6.345.000.000)
Giảm khác	-	(320.000.000)	-	-	-	(320.000.000)
Lãi trong năm	-	-	-	-	8.166.447.762	8.166.447.762
<b>Số cuối năm</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>3.961.062.154</b>	<b>3.209.091.695</b>	<b>39.037.380.105</b>	<b>256.104.813.372</b>

#### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

##### Chi tiết vốn góp:

	Vốn góp thực tế tại 31/12/2014		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ	Giá trị vốn góp
Ông Nguyễn Thế Thanh	33.690	0,16%	336.900.000
Ông Đào Đức Nghĩa	199.000	0,94%	1.990.000.000
Công ty CP KTXD và VLXD	12.090.000	57,16%	120.900.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng An Pha	2.102.070	9,94%	21.020.700.000
Các cổ đông khác	6.725.240	31,80%	67.252.400.000
<b>Cộng</b>	<b>21.150.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>211.500.000.000</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

## Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.150.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	21.150.000	20.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	20.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND)	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

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

### 1. Doanh thu thuần

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Doanh thu</b>	<b>245.127.582.158</b>	<b>367.772.519.611</b>
Doanh thu xây dựng công trình	238.800.671.032	361.915.720.108
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.375.496.388	4.638.563.918
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.951.414.738	1.218.235.585
<i>Khoản giảm trừ doanh thu</i>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>245.127.582.158</b>	<b>367.772.519.611</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn thành phẩm, xây lắp	251.650.592.228	296.382.237.937
Giá vốn văn phòng cho thuê	984.829.400	1.185.067.948
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.136.120.191	-
<b>Cộng</b>	<b>253.771.541.819</b>	<b>297.567.305.885</b>

### 3. Doanh thu tài chính

Lãi tiền gửi NH	151.164.155	328.055.550
Lãi do ứng trước tiền thi công cho Cotec Anpha	3.111.645.690	3.671.077.939
Lãi do Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á chậm thanh toán hợp đồng xây dựng dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	13.320.639.043	10.284.443.157
Lãi phạt do Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á chậm thanh toán hợp đồng xây dựng dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	38.916.396.424	-
Lãi vay và trả chậm do Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á chậm thanh toán khoản vay và lãi vay	26.509.120.000	22.069.711.112

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi do bán phần vốn trong Cotec Asia	-	212.062.257
Lãi do bán phần vốn trong Công ty CP Bệnh viện Đồng Nai	68.040.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>150.048.965.312</u></b>	<b><u>36.565.350.015</u></b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi trái phiếu cam kết	21.882.083.003	29.125.000.000
Chi phí lãi vay NH Việt Á	11.552.532.750	11.911.131.012
Chi phí lãi vay NH BIDV	26.564.835.486	20.457.105.364
Chi phí lãi vay NH Phương Đông	68.061.158	-
Chi phí lãi vay Công ty CP KTXD & VLXD Cotec	1.214.636.667	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	1.438.125.417	34.433.398
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	4.072.653.620	4.503.060.606
Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu Hằng Hà	38.318.130.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>105.111.058.101</u></b>	<b><u>66.030.730.380</u></b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	968.929.130	1.163.410.907
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	7.350.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài (*)	(1.587.388.790)	1.889.588.563
Chi phí bằng tiền khác	-	100.070.753
<b>Cộng</b>	<b><u>(618.459.660)</u></b>	<b><u>3.160.420.223</u></b>
<p>(*) Chi phí mua ngoài âm do trong năm Công ty ghi nhận giảm chi phí môi giới cho dự án Blue Sapphire Resort tại Vũng Tàu, đã ghi nhận phải trả Công ty TNHH Savills Việt Nam - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh nhưng sang năm 2014 hai bên đã thực hiện thanh lý hợp đồng môi giới, không tiếp tục thực hiện.</p>		
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	9.322.539.815	5.491.760.696
Chi phí vật liệu quản lý	4.086.928.275	4.021.966.361
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.118.908	228.333.526
Chi phí khấu hao	1.206.083.664	1.028.952.245
Thuế, phí và lệ phí	219.795.866	85.884.475
Chi phí dự phòng	-	(661.067.827)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.234.503.671	1.263.638.202
Chi phí bằng tiền khác	1.732.487.910	1.522.015.110
<b>Cộng</b>	<b><u>17.856.458.109</u></b>	<b><u>12.981.482.788</u></b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 7. Lợi nhuận khác

	Năm nay	Năm trước
Xử lý công nợ	510.728	
Thu nhập khác	382.995	68.861.139
<b>Thu nhập khác</b>	<b>893.723</b>	<b>68.861.139</b>
	-	-
Phạt vi phạm hành chính	24.080.000	-
Bồi thường, bị phạt & cp khác	177.511.115	-
Phạt chậm nộp thuế	6.552.421.917	8.594.392.983
Xử lý công nợ	47.985.254	-
Chi phí khác	2.239.058	341.924.404
<b>Chi phí khác</b>	<b>6.804.237.344</b>	<b>8.936.317.387</b>
	-	-
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(6.803.343.621)</b>	<b>(8.867.456.248)</b>

#### 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

<b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>12.252.605.480</b>	<b>15.730.474.102</b>
<b>Các khoản điều chỉnh:</b>	<b>5.716.480.967</b>	<b>1.962.814.668</b>
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.726.624.798	9.056.225.478
Chi phí không tính thuế	7.726.624.798	9.056.225.478
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(2.010.143.831)	(7.093.410.810)
Chi phí phân bổ CCDC công trình	(2.010.143.831)	(7.093.410.810)
Trừ: Chuyển lỗ	-	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>17.969.086.447</b>	<b>17.693.288.770</b>
Thuế suất áp dụng	22%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>3.953.199.018</b>	<b>4.423.322.193</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% trên thu nhập chịu thuế (áp dụng kể từ năm 2014).

#### 9. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

<b>Lợi nhuận (lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>8.166.447.762</b>	<b>9.533.799.207</b>
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>8.166.447.762</b>	<b>9.533.799.207</b>
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	20.887.251	20.000.000
<b>Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>391</b>	<b>477</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

**Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

(\*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	20.000.000	20.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	887.251	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b><u>20.887.251</u></b>	<b><u>20.000.000</u></b>

## 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	92.248.186.332	194.839.492.983
Chi phí nhân công	26.612.451.152	55.974.670.219
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.896.789.897	2.512.419.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.076.123.752	66.850.595.052
Chi phí bằng tiền khác	2.482.958.936	4.854.519.747
<b>Cộng</b>	<b><u>264.316.510.069</u></b>	<b><u>325.031.697.518</u></b>

## VII. 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

Lãi cho vay phải thu	149.895.147.041	76.194.817.376
Chi phí lãi vay phải trả	<u>52.068.919.731</u>	<u>11.874.999.997</u>

### 2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Lãi cho vay phải thu cuối năm trước đã thu trong năm	72.742.157.880	37.633.934.702
Chi phí lãi vay phải trả cuối năm trước đã trả trong năm	<u>11.874.999.997</u>	<u>11.552.532.750</u>

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Trái phiếu cam kết

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.

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

Phụ lục hợp đồng số 2706/2011/ABB\_CLG/BOND ngày 27/06/2014 điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu là 4 năm.

- 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.

Các trái phiếu cam kết nêu trên đã đáo hạn vào ngày 4 tháng 02 năm 2015.

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

### Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan khác với Công ty 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 Hằng Hà	Công ty con
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty CP KTXD Anpha	Cùng tập đoàn
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Bên liên quan khác
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	Bên liên quan khác
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc

Trong năm 2014, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Mua nguyên vật liệu xây dựng công trình	-	43.718.142.663
Cổ tức phải trả	-	3.627.000.000
Doanh thu bán nguyên vật liệu	16.077.851.315	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.377.783.492	-
Mua cổ phần Cotec Sài Gòn	1.376.300.000	-
Mua cổ phần Cotec CIC	43.177.633.000	-
Vay trong năm	67.260.000.000	-
Lãi vay phải trả	1.214.636.667	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty CP Đầu tư &amp; Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Phải trả thi công nội thất Blue Sapphire	34.330.783.549	7.547.609.582
<b>Công ty Cp Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	398.961.818	-
<b>Công ty CP KTXD Anpha</b>		
Lãi do ứng trước tiền thi công	3.111.645.690	3.671.077.939
Doanh thu cho thuê văn phòng	559.777.080	745.241.360
<b>Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Lãi cho vay và lãi do chậm thanh toán	81.612.862.660	-
<b>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</b>		
Doanh thu xây dựng công trình Bệnh viện Đồng Nai	235.668.961.943	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.697.596.654	-
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Mượn tiền	26.891.000.000	-
<b>Ông Đào Đức Cường</b>		
Bán 25% cổ phiếu Công ty CP Hằng Hà	49.175.000.000	-
Mua 25% cổ phiếu công ty CP Hằng Hà	49.175.000.000	-
Mua 15,5% cổ phiếu công ty CP Hằng Hà	10.850.000.000	-
Mượn tiền	2.825.550.000	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Phải trả tiền mua nguyên vật liệu xây dựng công trình	-	1.637.853.503
Cổ tức phải trả	-	3.627.000.000
Phải thu do bán 30% cổ phần trong Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	39.809.110.134
Phải trả do nhận ứng trước tiền mua nguyên vật liệu	16.834.006.764	
Phải thu do cho thuê văn phòng, chi hộ	5.334.844.143	
Phải trả tiền vay dài hạn	53.330.000.000	2.919.785.175
Lãi vay phải trả	1.214.636.667	-
<b>Công ty CP Đầu tư &amp; Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Phải thu do ứng trước tiền thi công nội thất dự án Blue Sapphire	5.420.903.644	26.532.543.017
Phải thu do thi công xưởng gỗ	2.919.785.175	2.919.785.175
<b>Công ty Cp Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)</b>		
Phải thu do cho thuê văn phòng	438.858.000	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Công ty CP KTXD Anpha</b>		
Cổ tức phải trả	-	630.621.000
Lãi do ứng trước tiền thi công	23.853.538.188	29.461.745.084
Phải thu do cho thuê văn phòng	184.777.080	374.029.600
<b>Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Phải thu do thi công công trình Blue Sapphire Resort	63.807.787.776	75.820.787.776
Phải thu do chi hộ	10.178.850.921	12.904.566.500
Phải thu lãi chậm thanh toán	72.997.074.368	20.760.038.901
Phải thu lãi vay hợp đồng 03A	42.865.683.564	26.666.563.564
Phải thu khác	-	1.481.829.359
<b>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</b>		
Phải thu do cho thuê văn phòng	1.867.356.319	-
Phải trả do ứng trước tiền thi công gói thầu 03 Dự án Bệnh viện Đồng Nai	61.571.827.792	94.460.179.000
Phải trả do ứng trước tiền thi công gói thầu 03A Dự án Bệnh viện Đồng Nai	10.005.858.200	-
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Phải trả tiền mượn	6.395.041.413	981.032.413
<b>Ông Đào Đức Cường</b>		
Phải trả do mua 15,5% cổ phiếu công ty CP Hàng Hà	10.850.000.000	-
Phải trả tiền mượn	2.625.550.000	16.846.780
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong năm như sau:		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, thù lao	2.418.884.686	2.379.800.194
<b>Cộng</b>	<b>2.418.884.686</b>	<b>2.379.800.194</b>

### 3. Thông tin bộ phận

Trong năm, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung ở lĩnh vực xây dựng, bao gồm xây dựng các công trình công nghiệp, công trình kỹ thuật dân dụng, công trình đường bộ; và toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ nằm trên lãnh thổ Việt Nam và các khu vực địa lý đó đều không khác biệt nhiều về mức độ rủi ro và lợi ích kinh tế do đó Báo cáo tài chính này không trình bày thông tin bộ phận.

### 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 thành viên thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.13 và V.20 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu và lỗ lũy kế).

#### 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

	Giá trị sổ sách	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.310.581.813	2.793.360.147
Phải thu khách hàng	77.501.350.970	93.528.107.842
Các khoản phải thu khác	162.779.036.337	139.380.285.003
Tài sản ngắn hạn khác	168.465.765	168.465.765
Đầu tư dài hạn khác	1.319.716.602	67.309.777.238
<b>Cộng</b>	<b>259.079.151.487</b>	<b>303.179.995.995</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ ngắn hạn	408.151.653.061	325.613.516.449
Phải trả người bán	40.701.973.017	45.271.629.910
Chi phí phải trả	67.095.116.821	32.621.107.064
Các khoản phải trả khác	118.256.092.828	24.680.140.856
Vay và nợ dài hạn	196.633.703.459	203.820.000.000
<b>Cộng</b>	<b>830.838.539.186</b>	<b>632.006.394.279</b>

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 6 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

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

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm 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 về giá, rủi ro ngoại tệ và rủi ro lãi suất.

Thuyết minh này là một phần hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

## Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động kinh doanh và cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến sự biến động của tỷ giá.

### Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất 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 lãi suất thị trường.

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay ngắn hạn và dài hạn 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.

### Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa phần lớn từ các nhà cung cấp trong để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

### ***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 mượn tiền, cho vay và các khoản đầu tư dài hạn khác).

### Phải thu khách hàng

Do đặc trưng các công trình xây dựng kéo dài, thu hồi vốn chậm, tại thời điểm lập Báo cáo, Công ty có rủi ro đáng kể đối với công nợ phải thu khách hàng.

### 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 mượn tiền, cho vay và đầu tư dài hạn khác

Các khoản tiền cho mượn, cho vay và đầu tư dài hạn khác chủ yếu là các khoản hỗ trợ vốn/ hợp tác đầu tư cho các công ty con, công ty liên quan thực hiện đầu tư xây dựng các dự án, công trình. Theo đánh giá của Công ty, rủi ro tín dụng của các khoản phải thu, đầu tư này là không đáng kể.

### ***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này

*Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ ngắn hạn	408.151.653.061	-	-	408.151.653.061
Phải trả người bán	40.701.973.017	-	-	40.701.973.017
Chi phí phải trả	67.095.116.821	-	-	67.095.116.821
Các khoản phải trả khác	55.125.892.044	63.130.200.784	-	118.256.092.828
Vay và nợ dài hạn	-	196.633.703.459	-	196.633.703.459
<b>Cộng</b>	<b>571.074.634.943</b>	<b>259.763.904.243</b>	-	<b>830.838.539.186</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	17.310.581.813	-	-	17.310.581.813
Phải thu khách hàng	77.501.350.970	-	-	77.501.350.970
Các khoản phải thu khác	162.779.036.337	-	-	162.779.036.337
Tài sản ngắn hạn khác	168.465.765	-	-	168.465.765
Đầu tư dài hạn khác	-	-	1.319.716.602	1.319.716.602
<b>Cộng</b>	<b>257.759.434.885</b>	-	<b>1.319.716.602</b>	<b>259.079.151.487</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần cuối năm</b>	<b>(313.315.200.058)</b>	<b>(259.763.904.243)</b>	<b>1.319.716.602</b>	<b>(571.759.387.699)</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ ngắn hạn	325.613.516.449	-	-	325.613.516.449
Phải trả người bán	45.271.629.910	-	-	45.271.629.910
Chi phí phải trả	32.621.107.064	-	-	32.621.107.064
Các khoản phải trả khác	16.023.576.739	8.656.564.117	-	24.680.140.856
Vay và nợ dài hạn	203.820.000.000	-	-	203.820.000.000
<b>Cộng</b>	<b>623.349.830.162</b>	<b>8.656.564.117</b>	-	<b>632.006.394.279</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	2.793.360.147	-	-	2.793.360.147
Phải thu khách hàng	93.528.107.842	-	-	93.528.107.842
Các khoản phải thu khác	139.380.285.003	-	-	139.380.285.003
Tài sản ngắn hạn khác	168.465.765	-	-	168.465.765
Đầu tư dài hạn khác	-	-	67.309.777.238	67.309.777.238
<b>Cộng</b>	<b>235.870.218.757</b>	-	<b>67.309.777.238</b>	<b>303.179.995.995</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần đầu năm</b>	<b>(387.479.611.405)</b>	<b>(8.656.564.117)</b>	<b>67.309.777.238</b>	<b>(328.826.398.284)</b>

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

### Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

#### 5. 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 Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2015



**NGUYỄN THẾ THANH**  
Tổng Giám đốc

**TRẦN VĂN HẢO**  
Kế toán trưởng

**PHAN THỊ THÚY MAI**  
Người lập biểu

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