

Số: 0296/2015/BCTC-KTV

**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**

**Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, được lập ngày 14 tháng 04 năm 2015, từ trang 08 đến trang 48 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 ngoại trừ của Chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không phù 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 hợp nhất của Công ty đang có số dư Nợ phải trả ngắn hạn vượt quá Tài sản ngắn hạn một khoản là 173.136.007.929 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.12).
- 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.12).

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.

Tp.HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2015

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



**VŨ THE 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

11/01/2015

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

Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

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

Năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		245,345,937,315	367,772,519,611
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	245,345,937,315	367,772,519,611
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	252,179,482,056	297,567,305,885
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(6,833,544,741)	70,205,213,726
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	150,050,115,931	55,975,349,114
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	108,119,567,400	66,030,730,380
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>61,282,149,064</i>	<i>61,493,236,376</i>
8. Chi phí bán hàng	24		(587,999,660)	3,160,420,223
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		23,147,516,530	9,977,027,047
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12,537,486,920	47,012,385,190
11. Thu nhập khác	31	VI.5	15,433,250,093	68,861,141
12. Chi phí khác	32	VI.5	6,935,481,055	8,936,317,391
13. Lợi nhuận khác	40	VI.5	8,497,769,038	(8,867,456,250)
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết liên doanh	45	VI.6	(3,394,998,648)	(2,007,245,936)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17,640,257,310	36,137,683,004
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	3,969,919,122	4,473,050,601
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(42,188,598)	1,530,668,439
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13,712,526,786	30,133,963,964
<i>Trong đó: Lợi nhuận của cổ đông thiểu số</i>			<i>510,077,831</i>	<i>727,335,432</i>
<i>Lợi nhuận của Công ty mẹ</i>			<i>13,202,448,955</i>	<i>29,406,628,532</i>
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	632	1,470

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2015



*(Signature)*  
**NGUYỄN THẾ THANH**  
 Giám đốc

*(Signature)*

**TRẦN VĂN HẢO**  
 Kế toán trưởng

*(Signature)*

**PHAN THỊ THÚY MAI**  
 Người lập biểu