

---o0o---

---o0o---

Số: 17/CV-COTECLAND/2015

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2015

(V/v: Phát hành bổ sung Báo cáo  
kiểm toán hợp nhất năm 2014)

**Kính gửi:** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM  
- CÁC CỔ ĐÔNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Nhà đất Cotec gửi lời chào trân trọng đến Quý cơ quan và các Cổ đông.

Căn cứ vào báo cáo kiểm toán số: 0296/2015/BCTC phát hành ngày 14 ngày 04 năm 2015. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2014 là 13.712.526.786 đồng.

Sau khi soát xét lại báo cáo tài chính hợp nhất, chúng tôi loại trừ thêm các giao dịch nội bộ dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2014 được phát hành theo báo cáo kiểm toán số: 0297/2015/BCTC-KTV ngày 17 tháng 04 năm 2015 là 12.764.088.786 đồng.

Chúng tôi trân trọng thông báo sự điều chỉnh này đến Quý cơ quan và các cổ đông được rõ. Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính xác thực của số liệu báo cáo nêu trên.

Chân thành cảm ơn.

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



NGUYỄN THẾ THANH

XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
- TƯ VẤN ĐẤT VIỆT



VĂN NAM HẢI

**Nơi nhận :**

- Như trên;
- Lưu VT.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

---

## MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 5
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	6 - 7
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	8 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 48



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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 mẹ*

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 đăng ký kinh doanh điều chỉnh như sau:*

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký 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 đăng ký 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 đăng ký 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 đăng ký thay đổi lần thứ năm số 4103003080 ngày 3 tháng 12 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ sáu số 4103003080 ngày 18 tháng 5 năm 2009, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký 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 đăng ký 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 đăng ký 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, thành phố Hồ Chí Minh sang số 14, đường 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 đăng ký 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 đăng ký 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.

• **Vốn điều lệ** : 211.500.000.000 VND

#### • **Trụ sở hoạt động**

##### Trụ sở hoạt động chính

Địa chỉ : 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-08) 54 010 999 - 54 011 888

Fax : (84-08) 54 010 777 - 54 011 088

Mã số thuế : 0303666737



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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Chi nhánh

- + Chi nhánh 1 : Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec  
Địa chỉ : 398A Lê Văn Lương, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- + Chi nhánh 2 : Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec  
Địa chỉ : 33 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

## Văn phòng đại diện

Địa chỉ : 19 Lô C Chung cư Khu Chung nghiệp Tân Bình, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú  
Thành phố Hồ Chí Minh

## • **Ngành, nghề kinh doanh**

Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở). 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. Đầu tư kinh doanh nhà. Môi giới, tư vấn bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. 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 kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở). Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận. 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). 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 con*

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Hằng Hà	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội	77% (trực tiếp: 44%, gián tiếp 33%)	77%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Sản xuất gỗ xây dựng các loại và mua bán vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Thiết kế tư vấn kỹ thuật công trình xây dựng

## *Công ty liên kết*

Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô thị Trung Hoà, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội	33%	33%	Sản xuất thiết bị điện tử
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (*)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	65% (tháng 01 năm 2015: 40%)	65% (tháng 01 năm 2015: 40%)	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (*)	21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	95,64% (tháng 3 năm 2015: 44,64%)	95,64% (tháng 3 năm 2015: 44,64%)	Kinh doanh bất động sản



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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

(\*) Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare và Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á trong năm nhưng đã chuyển nhượng lại phần lớn vốn đầu tư vào đầu năm 2015, cho nên Công ty trình bày giá trị đầu tư vào các công ty này trên chỉ tiêu “Đầu tư vào công ty liên kết” trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (xem thêm phần “Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính”).

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý 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><u>Hội đồng quản trị</u></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		
<b><u>Ban kiểm soát</u></b>			
Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát		
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên		
Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên		
<b><u>Ban Tổng Giám đốc</u></b>			
Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc		
Ông Đàm Quang Trục	Phó Tổng Giám đốc		16/10/2014
Ông Lê Thanh Đức	Phó Tổng Giám đốc		02/6/2014
Ông Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc		02/6/2014
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 HỢP NHẤT

Tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm Báo cáo này (từ trang 8 đến trang 48).

### 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 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare cho Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare là 194.400.00.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ của công ty này.
- 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.



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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec, thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác 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 hợp nhất.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ 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.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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



The stamp is circular and red, containing the following text: '0303866737' at the top, 'CỔ PHẦN' in the center, 'ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN' below it, 'NHÀ ĐẤT' below that, and 'COTEC' in large letters at the bottom. The outer ring of the stamp contains 'QUẬN 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH'. A blue ink signature is written across the stamp.

**NGUYỄN THẾ THANH - Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015



Số: 0297/2015/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**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, được lập ngày 17 tháng 4 năm 2015, từ trang 8 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 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 Cổ phần 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 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 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 Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare, tương đương 25% vốn điều lệ công ty này cho Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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 Cổ phần 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.

Báo cáo kiểm toán này được phát hành nhằm thay thế Báo cáo kiểm toán số 0296/BCTC-KTV ngày 14 tháng 4 năm 2015 do điều chỉnh giao dịch nội bộ khi hợp nhất Báo cáo tài chính Công ty mẹ và các Công ty con.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 01-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>645.529.563.780</b>	<b>685.719.175.836</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>17.410.898.889</b>	<b>2.832.853.572</b>
Tiền	111	V.1	17.410.898.889	2.832.853.572
<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>509.915.759.059</b>	<b>431.984.219.800</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	80.510.214.184	93.528.107.842
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	254.148.112.740	200.208.949.122
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	175.273.807.935	138.263.538.636
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>V.6</b>	<b>87.650.940.969</b>	<b>79.012.165.549</b>
1. Hàng tồn kho	141		88.726.351.577	79.012.165.549
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>30.551.964.863</b>	<b>25.699.936.915</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		53.521.355	81.143.345
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.081.783.071	10.606.674.097
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		134.904.575	43.496.871
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	19.281.755.862	14.968.622.602
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>955.186.328.993</b>	<b>445.413.046.928</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>353.347.895.618</b>	<b>343.768.787.654</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	104.614.352.245	98.772.275.910
Nguyên giá	222		122.538.380.828	109.375.973.972
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.924.028.583)	(10.603.698.062)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	135.645.768.317	138.531.848.494
Nguyên giá	228		144.793.088.748	144.636.008.848
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.147.320.431)	(6.104.160.354)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	113.087.775.056	106.464.663.250
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>8.218.457.600</b>	<b>-</b>
Nguyên giá	241		8.218.457.600	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>484.502.505.684</b>	<b>55.879.284.351</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	483.682.789.082	1.953.407.145
2. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	854.150.000	53.960.310.604
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.13	(34.433.398)	(34.433.398)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.133.579.515</b>	<b>45.764.974.923</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	28.133.579.515	45.764.974.923
<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>V.15</b>	<b>80.983.890.576</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b><u>1.600.715.892.773</u></b>	<b><u>1.131.132.222.764</u></b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.202.867.895.336</b>	<b>842.700.881.618</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>818.665.571.709</b>	<b>563.028.629.939</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	423.151.653.061	325.613.516.449
2. Phải trả người bán	312	V.17	50.094.110.346	45.314.629.910
3. Người mua trả tiền trước	313	V.18	127.971.175.769	94.951.974.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	49.133.995.757	34.288.623.806
5. Phải trả người lao động	315		3.341.480.573	1.387.023.771
6. Chi phí phải trả	316	V.20	78.399.854.688	32.621.107.064
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.21	83.363.365.739	25.630.519.163
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	3.209.935.776	3.221.235.776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>384.202.323.627</b>	<b>279.672.251.679</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.23	63.130.200.784	12.684.649.317
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.24	314.666.230.557	265.214.249.660
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.25	1.725.914.104	1.773.352.702
4. Doanh thu chưa thực hiện	338		4.679.978.182	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>254.279.773.684</b>	<b>237.120.759.931</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.26</b>	<b>254.279.773.684</b>	<b>237.120.759.931</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		(1.532.717.784)	(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	420		37.142.337.619	31.233.326.664
<b>C - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>143.568.223.753</b>	<b>51.310.581.215</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.600.715.892.773</b>	<b>1.131.132.222.764</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015



**NGUYỄN THẾ THANH**  
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 hợp nhất và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Năm 2014

(Có so sánh số liệu năm 2013)

Mẫu B 02-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	01	VI.1	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		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 (lỗ) 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		61.282.149.064	61.493.236.376
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.145.759.634	3.160.420.223
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	23.147.516.530	9.977.027.047
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.803.727.626	47.012.385.190
11. Thu nhập khác	31		17.167.009.387	68.861.141
12. Chi phí khác	32		6.935.481.055	8.936.317.391
13. Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.7	10.231.528.332	(8.867.456.250)
14. Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	45	VI.8	(4.343.436.648)	(2.007.245.936)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.691.819.310	36.137.683.004
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	3.969.919.122	4.473.050.601
17. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn	52	V.25	(42.188.598)	1.530.668.439
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.764.088.786	30.133.963.964
<i>Trong đó:</i>				
<i>Lợi nhuận của cổ đông thiểu số</i>			510.077.831	727.335.432
<i>Lợi nhuận của Công ty mẹ</i>			12.254.010.955	29.406.628.532
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	586,67	1.470,33

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015



NGUYỄN THẾ THANH  
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 hợp nhất và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

MÃ B 03-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>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>16.691.819.310</b>	<b>36.137.683.004</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		6.315.990.982	5.398.499.694
- Các khoản dự phòng	03		-	(626.634.429)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(107.330.681.215)	(87.299.028.803)
- Chi phí lãi vay	06		61.282.149.064	61.493.236.376
<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(23.040.721.859)</b>	<b>15.103.755.842</b>
- Giảm/ (tăng) các khoản phải thu	09	VII	106.194.817.932	(149.233.113.748)
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(8.638.775.420)	158.236.198.657
- Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập phải nộp)	11	VII	261.405.118.096	20.974.470.682
- Giảm/ (tăng) chi phí trả trước	12		18.158.347.489	(37.358.228.783)
- 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		-	1.453.267.959
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.313.133.260)	(7.170.153.850)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>328.892.060.315</b>	<b>(66.598.528.863)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	VII	(31.774.830.742)	(13.622.108.407)
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	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		(770.466.621.333)	(16.156.600.000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		178.640.190.000	-
- Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	4.857.126.770	329.317.691
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(472.554.135.305)</b>	<b>(94.579.390.716)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		11.250.002.798	-
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		430.120.773.263	361.439.299.530
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(283.130.655.754)	(200.102.424.975)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>158.240.120.307</b>	<b>161.336.874.555</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>14.578.045.317</b>	<b>158.954.976</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>2.832.853.572</b>	<b>2.673.898.596</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>17.410.898.889</b>	<b>2.832.853.572</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015

**NGUYỄN THỂ THANH**

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 hợp nhất và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

MẪU B 09-DN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 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 CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ - Xây dựng
3. **Ngành, nghề kinh doanh** :

Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở). 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. Đầu tư kinh doanh nhà. Môi giới, tư vấn bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản. Sản giao dịch bất động sản. 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 kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở). Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận. 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). 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.

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

### 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 ghi chép kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp 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 hợp nhất.

#### 3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

#### 3. Hợp nhất kinh doanh

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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

#### 4. Đầu tư vào Công ty liên kết

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

Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

#### 5. Lợi thế thương mại

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

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

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

#### 6. Bất lợi thương mại

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

#### 7. 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 kết thúc kỳ báo cáo cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ báo cáo. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 8. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu,

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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, đầu tư ngắn hạn, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, khoản ký quỹ ngắn hạn 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 vay và nợ ngắn hạn và dài hạn, phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản trả ngắn hạn và dài hạn khác.

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

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

### **9. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **10. Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

### **11. 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 12. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 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	5 - 46
Máy móc thiết bị	6 - 20
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8
Tài sản cố định khác	2 - 10

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

#### 13. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện quyền sử dụng đất, nhãn hiệu hàng hóa và phần mềm kế toán.

##### *Quyền sử dụng đất*

Giá trị quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng của lô đất là 50 năm.

##### *Nhãn hiệu hàng hóa*

Nhãn hiệu hàng hóa được ghi nhận ban đầu theo giá mua. Nhãn hiệu hàng hóa đã hết hao từ năm 2010.

##### *Phần mềm kế toán*

Giá trị phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 5 năm.

#### 14. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm các quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Quyền sử dụng đất tại Thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đây là quyền sử dụng đất lâu dài nên không trích khấu hao.



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

---

#### 15. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê đất, 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 và chi phí trả trước dài hạn khác.

##### *Trả trước tiền thuê đất*

Trả trước tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

##### *Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort*

Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort 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 2 năm.

##### *Chi phí phát hành 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. Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ vào kết quả kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

##### *Chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí trả trước dài hạn khác*

Chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 2 đến 3 năm.

#### 16. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### 17. Nguồn vốn kinh doanh và các quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- 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 là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

#### 18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

##### Doanh thu 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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

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

#### Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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/ lãi tiền cho vay

Lãi tiền gửi / lãi tiền cho vay 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.

#### Cổ tức

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

### **19. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi 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, ngoài 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.

### **20. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

### **21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí**

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

### **22. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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 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 thuần.

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

### 23. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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.

### 24. Báo cáo theo bộ phận

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

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 25. 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.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	191.896.156	158.014.366
Tiền gửi ngân hàng	17.219.002.733	2.674.839.206
<b>Cộng</b>	<b>17.410.898.889</b>	<b>2.832.853.572</b>

#### 2. Đầu tư ngắn hạn

Cho Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á vay	-	146.190.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>146.190.000.000</b>

Khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng số 03A/HĐVT-COTECLAND ngày 22 tháng 10 năm 2012 và Phụ lục hợp đồng số 03A/PLHĐVT ngày 23 tháng 10 năm 2013, với hạn mức vay là 200.000.000.000 VND trong vòng 12 tháng nhằm bổ sung vốn lưu động thực hiện dự án. Lãi suất cho vay là 16%/năm.

#### 3. Phải thu khách hàng

Phải thu từ hợp đồng xây dựng	73.957.930.715	93.528.107.842
Phải thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	184.777.080	374.029.600
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nội thất gỗ và nhôm kính các loại	6.217.506.389	-
Phải thu từ dịch vụ tư vấn, thiết kế	150.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>80.510.214.184</b>	<b>93.528.107.842</b>

#### 4. Trả trước cho người bán

Trả trước cho hoạt động xây dựng	208.903.183.235	198.900.510.881
Trả trước cho hoạt động kinh doanh nội thất gỗ và nhôm kính các loại	43.925.556.755	-
Trả trước cho hoạt động khác	1.319.372.750	1.308.438.241
<b>Cộng</b>	<b>254.148.112.740</b>	<b>200.208.949.122</b>

#### 5. Các khoản phải thu khác

Các khoản lãi chậm thanh toán phải thu	149.895.147.041	127.730.978.567
Các khoản phải thu khác	25.378.660.894	10.532.560.069
<b>Cộng</b>	<b>175.273.807.935</b>	<b>138.263.538.636</b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên vật liệu	581.922.114	-
Công cụ, dụng cụ	230.788.675	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	86.182.457.318	79.012.165.549
Thành phẩm	1.556.891.134	-
Hàng hóa	86.299.999	-
Hàng gửi đi bán	87.992.337	-
<b>Cộng</b>	<b>88.726.351.577</b>	<b>79.012.165.549</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.075.410.608)	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<b>87.650.940.969</b>	<b>79.012.165.549</b>

### 7. Tài sản ngắn hạn khác

Tạm ứng	19.113.290.097	14.800.156.837
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	168.465.765	168.465.765
<b>Cộng</b>	<b>19.281.755.862</b>	<b>14.968.622.602</b>

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**8. Tài sản cố định hữu hình**

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

Chi tiêu	Nguyên giá	Số đầu năm	Tăng trong năm	Mua sắm mới	Tặng do mua công ty con	Điều chỉnh trị giá	Giảm trong năm	Điều chỉnh trị giá	Số cuối năm
----------	------------	------------	----------------	-------------	-------------------------	--------------------	----------------	--------------------	-------------

Nguyên giá	100.000.000.000	7.279.772.590	4.371.103.629	-	2.898.280.886	1.289.663.086	5.188.030.000	109.375.973.972	16.825.907.206
Số đầu năm	7.279.772.590	1.985.359.962	1.059.381.818	635.000.000	736.580.116	266.774.848	2.453.090.909	1.961.156.666	12.411.659.631
Tăng trong năm	4.371.103.629	1.985.359.962	1.059.381.818	635.000.000	736.580.116	266.774.848	2.453.090.909	1.961.156.666	12.411.659.631
Mua sắm mới	-	1.985.359.962	1.059.381.818	635.000.000	736.580.116	266.774.848	2.453.090.909	1.961.156.666	12.411.659.631
Tặng do mua công ty con	7.279.772.590	3.736.103.629	925.978.144	-	469.805.268	-	-	-	2.453.090.909
Điều chỉnh trị giá	-	-	-	-	-	-	2.453.090.909	2.453.090.909	-
Giảm trong năm	-	635.000.000	1.818.090.909	635.000.000	1.818.090.909	877.409.441	333.000.000	3.663.500.350	3.663.500.350
Điều chỉnh trị giá	-	635.000.000	1.818.090.909	635.000.000	1.818.090.909	877.409.441	333.000.000	3.663.500.350	3.663.500.350
Số cuối năm	107.279.772.590	3.736.103.629	3.065.549.939	1.148.833.761	7.308.120.909	122.538.380.828	122.538.380.828	107.279.772.590	107.279.772.590

Gia trị hao mòn lũy kế	8.152.173.893	1.091.014.983	1.229.023.366	131.485.820	10.603.698.062	131.485.820	10.603.698.062	8.152.173.893	8.152.173.893
Số đầu năm	4.932.719.206	860.114.178	1.142.443.598	690.260.023	871.370.427	8.496.907.432	8.496.907.432	4.932.719.206	4.932.719.206
Tăng trong năm	860.114.178	1.142.443.598	690.260.023	871.370.427	8.496.907.432	8.496.907.432	8.496.907.432	860.114.178	860.114.178
Khấu hao trong năm	2.430.017.696	229.101.804	223.406.418	22.315.236	3.427.744.154	522.903.000	3.427.744.154	2.430.017.696	2.430.017.696
Tặng do mua công ty con	2.502.701.510	631.012.374	919.037.180	667.944.787	4.720.695.851	-	-	2.502.701.510	2.502.701.510
Điều chỉnh trị giá	-	-	-	-	348.467.427	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	348.467.427	-	-	-	-
Điều chỉnh trị giá	-	-	-	-	348.467.427	-	-	-	-
Số cuối năm	13.084.893.099	860.114.178	1.884.991.154	1.101.348.905	17.924.028.583	17.924.028.583	17.924.028.583	13.084.893.099	13.084.893.099

Gia trị còn lại	91.847.826.107	1.807.265.903	60.639.720	5.056.544.180	98.772.275.910	98.772.275.910	98.772.275.910	91.847.826.107	91.847.826.107
Số đầu năm	94.194.879.491	2.875.989.451	1.180.558.785	47.484.856	104.614.352.245	104.614.352.245	104.614.352.245	94.194.879.491	94.194.879.491
Số cuối năm	888.792.751	93.335.498	1.780.640.234	1.868.091.891	4.630.860.374	3.600.228.839	4.630.860.374	888.792.751	888.792.751

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

Số đầu năm	888.792.751	93.335.498	1.780.640.234	1.868.091.891	4.630.860.374	3.600.228.839	4.630.860.374	888.792.751	888.792.751
Số cuối năm	888.792.751	93.335.498	1.780.640.234	1.868.091.891	4.630.860.374	3.600.228.839	4.630.860.374	888.792.751	888.792.751

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, Công ty đã thế Tòa nhà Cotec tại 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 89.673.913.064 VND để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn.

#### 9. Tài sản cố định vô hình

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

Chỉ tiêu	Phần mềm kế toán	Nhãn hiệu hàng hóa	Quyền sử dụng đất (*)	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	32.000.000	300.000.000	144.304.008.848	144.636.008.848
Tăng trong năm	157.079.900	-	-	157.079.900
<i>Tăng do mua công ty con</i>	157.079.900	-	-	157.079.900
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>189.079.900</b>	<b>300.000.000</b>	<b>144.304.008.848</b>	<b>144.793.088.748</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	32.000.000	300.000.000	5.772.160.354	6.104.160.354
Tăng trong năm	157.079.900	-	2.886.080.177	3.043.160.077
<i>Khấu hao trong năm</i>	154.913.249	-	-	154.913.249
<i>Tăng do mua công ty con</i>	2.166.651	-	2.886.080.177	2.888.246.828
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>189.079.900</b>	<b>300.000.000</b>	<b>8.658.240.531</b>	<b>9.147.320.431</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	-	138.531.848.494	138.531.848.494
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135.645.768.317</b>	<b>135.645.768.317</b>
<b>Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</b>				
Số đầu năm	32.000.000	300.000.000	-	332.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>189.079.900</b>	<b>300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>489.079.900</b>

(\*) Quyền sử dụng đất của Công ty được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số 173/2012/FMA-HCM ngày 10 tháng 7 năm 2012 của Công ty TNHH Thẩm định giá Năm Thành Viên.

Quyền sử dụng đất này đã được thế chấp cho khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô (xem Thuyết minh số V.24).

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đầu tư xây dựng Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang	<b>113.087.775.056</b>	<b>106.464.663.250</b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 11. Bất động sản đầu tư

Quyền sử dụng đất tại thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đây là quyền sử dụng đất lâu dài nên không trích khấu hao.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên giá	8.218.457.600	-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>8.218.457.600</b>	<b>-</b>

#### 12. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc (i)	1.975.027.905	1.953.407.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (ii)	315.992.318.780	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (iii)	165.715.442.397	-
<b>Cộng</b>	<b>483.682.789.082</b>	<b>1.953.407.145</b>

(i) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc là sản xuất thiết bị điện tử. Khi lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã được điều chỉnh tăng tương ứng với phần sở hữu của Công ty là 21.620.760 VND.

(ii) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần 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. Khi lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã được điều chỉnh tăng tương ứng với phần sở hữu của Công ty là 92.318.780 VND.

Ngày 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare, tương đương 12.150.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCNCP-CHH với giá trị 121.500.000.000 VND, giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare trên chỉ tiêu "Đầu tư vào Công ty liên kết" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

(iii) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (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 Cổ phần 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 Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á trên chỉ tiêu "Đầu tư vào công ty liên kết" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

#### 13. Đầu tư dài hạn khác

Cổ phiếu	852.150.000	53.458.310.604
Trái phiếu	2.000.000	2.000.000
Cho vay dài hạn	-	500.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu	(34.433.398)	(34.433.398)
<b>Đầu tư dài hạn khác thuần</b>	<b>819.716.602</b>	<b>53.925.877.206</b>

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





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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 16. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>149.017.753.061</i>	<i>251.479.616.449</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (i)	134.017.753.061	251.479.616.449
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Thạnh (ii)	15.000.000.000	-
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>274.133.900.000</i>	<i>74.133.900.000</i>
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở (iii)	74.133.900.000	74.133.900.000
Trái phiếu cam kết Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (iv)	50.000.000.000	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP An Bình (v)	100.000.000.000	-
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vi)	50.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>423.151.653.061</b>	<b>325.613.516.449</b>

(i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1640/2012 ngày 31 tháng 10 năm 2012 và Văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 VND cho mục đích xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và 90.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay là 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 Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng theo hình thức bảo lãnh của bên thứ ba và giá trị của Tòa nhà Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.8) và toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi của Công ty (xem Thuyết minh số V.1).

(ii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Thạnh theo Hợp đồng tín dụng số 6380LAV201400475 ngày 18 tháng 12 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 VND, lãi suất 7%/năm. Mục đích vay nhằm bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất của cá nhân được quy định trong Hợp đồng thế chấp số 6380-LCL-201400460 ngày 18 tháng 12 năm 2014.

(iii) 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 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, Thành phố Hồ Chí Minh, lãi suất vay là 0,875%/tháng cho 3 tháng đầu tiên, sau ngày này theo Thông báo của Ngân hàng.

Khoản vay này đã được Ngân hàng gia hạn nợ gốc và lãi vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2013.

(iv) 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 6 tháng 6 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: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng với biên độ 5%/ năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

(v) 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 6 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 2706/2011/ABB-CLG/BOND ngày 27 tháng 6 năm 2014 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 tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng với biên độ 5%/ năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

(vi) 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 8 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: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng với biên độ 5%/ năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

Ngày 28 tháng 6 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 8 năm 2014 đến ngày 31 tháng 8 năm 2015.

### 17. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả người bán hoạt động xây dựng	37.343.329.842	45.271.629.910
Phải trả người bán hoạt động kinh doanh nội thất gỗ và nhôm kính các loại	10.137.363.927	
Phải trả người bán khác	2.613.416.577	43.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>50.094.110.346</u></b>	<b><u>45.314.629.910</u></b>

### 18. Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước hoạt động xây dựng	122.516.079.948	94.951.974.000
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh nội thất gỗ và nhôm kính các loại	5.455.095.821	-
<b>Cộng</b>	<b><u>127.971.175.769</u></b>	<b><u>94.951.974.000</u></b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng khác	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
<b>Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước</b>	<b>6.703.249.137</b>	-	<b>15.054.234.175</b>	<b>12.850.393.271</b>	<b>8.907.090.041</b>
<b>Thuế GTGT chờ quyết toán (tăng do mua công ty con)</b>	-	-	-	<b>91.407.704</b>	<b>(91.407.704)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>17.993.169.891</b>	<b>326.038.209</b>	<b>3.891.890.400</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>21.211.098.500</b>
<i>Tăng do mua công ty con</i>		<i>326.038.209</i>		-	<i>326.038.209</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu (*)</i>	<i>(43.496.871)</i>	-	-	-	<i>(43.496.871)</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	<i>18.036.666.762</i>	-	<i>3.891.890.400</i>	<i>1.000.000.000</i>	<i>20.928.557.162</i>
<b>Thuế đất, tiền thuê đất</b>	<b>157.608.000</b>	<b>2.405.338.466</b>	<b>206.808.400</b>	<b>348.389.134</b>	<b>2.421.365.732</b>
<i>Tăng do mua công ty con</i>		<i>2.405.338.466</i>			<i>2.405.338.466</i>
<b>Thuế thu nhập cá nhân</b>	<b>922.663.106</b>	<b>64.017.901</b>	<b>713.567.096</b>	-	<b>1.700.248.103</b>
<i>Tăng do mua công ty con</i>	-	<i>64.017.901</i>			<i>64.017.901</i>
<b>Các loại thuế, phí và lệ phí khác</b>	<b>8.468.436.801</b>	-	<b>6.391.259.709</b>	<b>9.000.000</b>	<b>14.850.696.510</b>
<i>Thuế môn bài</i>	-		<i>9.000.000</i>	<i>9.000.000</i>	-
<i>Các khoản phải nộp khác</i>	<i>8.468.436.801</i>		<i>6.382.259.709</i>	-	<i>14.850.696.510</i>
<b>Cộng</b>	<b>34.245.126.935</b>	<b>2.795.394.576</b>	<b>26.257.759.780</b>	<b>14.207.782.405</b>	<b>48.999.091.182</b>

(\*) Thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu được trình bày trên chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải thu Nhà nước”.

- **Thuế giá trị gia tăng**

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

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

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.9

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

### 20. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	52.068.919.731	11.874.999.997
Chi phí xây dựng công trình	26.126.207.684	18.866.706.864
Các chi phí khác	204.727.273	1.879.400.203
<b>Cộng</b>	<b><u>78.399.854.688</u></b>	<b><u>32.621.107.064</u></b>

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

Kinh phí công đoàn	640.499.870	311.145.049
Bảo hiểm	4.502.202.819	1.751.732.874
Các khoản mượn tổ chức, cá nhân	29.382.591.413	1.047.879.193
Phải trả do mua cổ phần, chi hộ	33.224.388.266	6.299.787.391
Các khoản phải trả khác	15.613.683.371	16.219.974.656
<b>Cộng</b>	<b><u>83.363.365.739</u></b>	<b><u>25.630.519.163</u></b>

### 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Trích các quỹ trong năm</u>	<u>Chi trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	964.564.957	-	11.300.000	953.264.957
Quỹ phúc lợi	2.256.670.819	-	-	2.256.670.819
<b>Cộng</b>	<b><u>3.221.235.776</u></b>	<b>-</b>	<b><u>11.300.000</u></b>	<b><u>3.209.935.776</u></b>

### 23. Phải trả dài hạn khác

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	54.544.636.667	-
Phải trả Dự án Khu dân cư Phú Xuân	8.585.564.117	8.580.564.117
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	4.028.085.200
Khác	-	76.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>63.130.200.784</u></b>	<b><u>12.684.649.317</u></b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 24. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>201.396.230.557</b>	<b>61.394.249.660</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (i)	83.363.703.459	61.394.249.660
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô (ii)	118.032.527.098	-
<b>Trái phiếu phát hành (iii)</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000.000</b>
Vinaconex Vietel	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	50.000.000.000
<b>Vay các tổ chức</b>	<b>113.270.000.000</b>	<b>3.820.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc (iv)	3.820.000.000	3.820.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (v)	109.450.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>314.666.230.557</b>	<b>265.214.249.660</b>

- (i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 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 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng tín dụng số 4527055/HĐTD-BIDV-HH ngày 17 tháng 9 năm 2014 để thực hiện dự án: Dự án Bệnh viện phụ sản Quốc tế Đức Giang. Hạn mức vay là 359.842.000.000 VND, lãi suất tính theo từng khế ước nhận nợ. Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay này (xem Thuyết minh số V.9).
- (iii) 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 đến hạn trả, được trình bày tại chi tiêu "Nợ dài hạn đến hạn trả" (xem thuyết minh số V.16).
- (iv) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc theo Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19 tháng 10 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHDVT ngày 25 tháng 11 năm 2011 nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất vay 0%.
- (v) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần 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 vay 0%.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 25. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

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

	Doanh thu tạm thu tiền	Chi phí phân bổ, công cụ dụng cụ	Chi phí phải trả	Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	Cộng
<b>Số đầu năm trước</b>	<b>1.261.503.967</b>	-	-	<b>925.535.730</b>	<b>2.187.039.697</b>
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm trước	1.168.219.993	(1.773.352.702)	-	(925.535.730)	(1.530.668.439)
Giảm do thoái vốn công ty con	(2.429.723.960)	-	-	-	(2.429.723.960)
<b>Số cuối năm trước</b>	<b>-</b>	<b>(1.773.352.702)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.773.352.702)</b>
<b>Số đầu năm nay</b>	<b>-</b>	<b>(1.773.352.702)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.773.352.702)</b>
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm nay	-	(132.958.700)	(5.250.000)	180.397.298	42.188.598
Tăng do mua công ty con	-	-	5.250.000	-	5.250.000
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>-</b>	<b>(1.906.311.402)</b>	<b>-</b>	<b>180.397.298</b>	<b>(1.725.914.104)</b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 26. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu trong các năm

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 đầu năm trước	200.000.000.000	(1.282.720.582)	7.922.124.308	6.418.183.391	272.044.584	213.329.631.701
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	29.406.628.532	29.406.628.532
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Tăng (giảm) khác	-	-	(3.961.062.154)	(3.209.091.696)	7.554.653.548	384.499.698
<b>Số cuối năm trước</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>31.233.326.664</b>	<b>237.120.759.931</b>
Số đầu năm nay	200.000.000.000	(1.282.720.582)	3.961.062.154	3.209.091.695	31.233.326.664	237.120.759.931
Vốn tăng trong năm	11.500.000.000	-	-	-	-	11.500.000.000
Tăng do mua công ty con	-	70.002.798	-	-	-	70.002.798
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	12.254.010.955	12.254.010.955
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.345.000.000)	(6.345.000.000)
Giảm khác	-	(320.000.000)	-	-	-	(320.000.000)
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.532.717.784)</b>	<b>3.961.062.154</b>	<b>3.209.091.695</b>	<b>37.142.337.619</b>	<b>254.279.773.684</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Tên cổ đông	Vốn góp	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Thế Thanh	336.900.000	0,16%
Ông Đào Đức Nghĩa	1.990.000.000	0,94%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	120.900.000.000	57,16%
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng An Pha	21.020.700.000	9,94%
Các cổ đông khác	67.252.400.000	31,80%
<b>Cộng</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>

#### Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</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>	<i>-</i>	<i>-</i>
Mệnh giá cổ phiếu (VND)	10.000	10.000

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

Đơn vị tính: VND

### 1. Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thi công, xây dựng	207.819.919.214	361.915.720.108
Doanh thu cho thuê văn phòng	3.976.534.570	4.638.563.918
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nội thất gỗ và nhôm kính các loại	31.348.068.793	-
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, thiết kế	2.201.414.738	1.218.235.585
<b>Cộng</b>	<b>245.345.937.315</b>	<b>367.772.519.611</b>

Thuyết minh này là một phần hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn thi công, xây dựng	221.630.058.882	296.382.237.937
Giá vốn cho thuê văn phòng	585.867.582	1.185.067.948
Giá vốn từ hoạt động kinh doanh nội thất gỗ và nhôm kính các loại	28.864.982.006	-
Giá vốn từ dịch vụ tư vấn, thiết kế	1.098.573.586	-
<b>Cộng</b>	<b><u>252.179.482.056</u></b>	<b><u>297.567.305.885</u></b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	152.314.774	329.317.691
Lãi cho vay	26.509.120.000	22.069.711.112
Lãi thu do ứng trước tiền thi công công trình	3.111.645.690	3.671.077.939
Lãi phạt chậm thanh toán	52.237.035.467	10.284.443.157
Lãi chuyển nhượng vốn	68.040.000.000	19.620.799.215
<b>Cộng</b>	<b><u>150.050.115.931</u></b>	<b><u>55.975.349.114</u></b>

### 4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	61.282.149.064	61.493.236.376
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	34.433.398
Chi phí phát hành trái phiếu	4.072.653.620	4.503.060.606
Lỗ chuyển nhượng vốn	42.719.434.716	-
Chi phí tài chính khác	45.330.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>108.119.567.400</u></b>	<b><u>66.030.730.380</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên bán hàng	968.929.130	1.163.410.907
Chi phí khấu hao	-	7.350.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	146.370.504	1.889.588.563
Các chi phí khác	30.460.000	100.070.753
<b>Cộng</b>	<b><u>1.145.759.634</u></b>	<b><u>3.160.420.223</u></b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	10.863.989.337	5.491.760.696
Chi phí vật liệu quản lý	4.086.928.275	4.021.966.361
Chi phí đồ dùng văn phòng	142.556.138	228.333.526
Chi phí khấu hao	4.316.138.169	3.915.032.422
Thuế, phí và lệ phí	222.795.866	87.884.475
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	-	(661.067.827)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.660.678.690	(4.628.897.716)
Chi phí bằng tiền khác	1.854.430.055	1.522.015.110
<b>Cộng</b>	<b><u>23.147.516.530</u></b>	<b><u>9.977.027.047</u></b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 7. Lợi nhuận (lỗ) khác

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>17.167.009.387</b>	<b>68.861.141</b>
Bất lợi thương mại khi đầu tư vào công ty con	15.392.391.058	
Thu nhập khác	1.774.618.329	68.861.141
<b>Chi phí khác</b>	<b>6.935.481.055</b>	<b>8.936.317.391</b>
Các khoản phạt vi phạm hành chính, phạt thuế	6.798.308.398	8.594.392.983
Chi phí khác	137.172.657	341.924.408
<b>Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động khác</b>	<b>10.231.528.332</b>	<b>(8.867.456.250)</b>

### 8. Lãi (lỗ) trong công ty liên kết

Lãi (lỗ) từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	21.620.760	(6.215.990)
Lãi từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	92.318.780	-
Lỗ từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	(4.457.376.188)	(2.001.029.946)
<b>Cộng</b>	<b>(4.343.436.648)</b>	<b>(2.007.245.936)</b>

### 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>16.691.819.310</b>	<b>36.137.683.004</b>
<b>Các khoản điều chỉnh:</b>	<b>10.176.167.007</b>	<b>11.063.471.414</b>
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	12.186.310.838	11.063.471.414
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(2.010.143.831)	(7.093.410.810)
<b>Trừ: Chuyển lỗ</b>	<b>(4.105.942.840)</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>22.762.043.477</b>	<b>47.201.154.418</b>
<b>Trong đó:</b>		
Thu nhập chịu thuế	18.045.086.920	17.693.288.770
Thu nhập (lỗ) không tính thuế	4.716.956.557	29.507.865.648
Thuế suất áp dụng	22%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (1)</b>	<b>3.969.919.122</b>	<b>4.423.322.193</b>
<b>Doanh thu bán căn hộ tạm thu được tiền</b>	<b>-</b>	<b>4.972.840.799</b>
Thuế suất áp dụng	-	1%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ doanh thu bán căn hộ tạm thu tiền (2)</b>	<b>-</b>	<b>49.728.408</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1)+(2)</b>	<b>3.969.919.122</b>	<b>4.473.050.601</b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>12.254.010.955</b>	<b>29.406.628.532</b>
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>12.254.010.955</b>	<b>29.406.628.532</b>
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (*)	20.887.251	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>586,67</b>	<b>1.470,33</b>
(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:		
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 năm	1.150.000	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>20.887.251</b>	<b>20.000.000</b>

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

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	122.949.255.132	194.839.492.983
Chi phí nhân công	39.068.478.349	57.138.081.126
Chi phí khấu hao tài TSCĐ	7.313.449.763	5.393.624.788
Chi phí dịch vụ mua ngoài	110.902.732.126	98.634.675.450
Chi phí bằng tiền khác	3.890.615.145	4.956.590.500
<b>Cộng</b>	<b>284.124.530.515</b>	<b>360.962.464.847</b>

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

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

Lãi cho vay phải thu	149.895.147.041	76.194.817.376
Chi phí lãi vay phải trả	52.068.919.731	11.874.999.997

### 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

Thanh toán tiền mua sắm tài sản cố định năm trước	1.798.617.914	-
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	11.874.999.997	11.552.532.750

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

##### Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Bên liên quan khác
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, Phó Chủ tịch HĐQT và Giám đốc Công ty Cổ phần Hằng Hà
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng giám đốc

Trong năm, 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 Cổ phần 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	-
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng 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 Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Lãi cho vay và lãi do chậm thanh toán	81.612.862.660	-
<b>Công ty Cổ phần 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	-

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Mượn tiền	26.891.000.000	-
<b>Ông Đào Đức Cương</b>		
Bán 25% cổ phiếu Công ty Cổ phần Hàng Hà	49.175.000.000	-
Mua 25% cổ phiếu Công ty Cổ phần Hàng Hà	49.175.000.000	-
Mua 15,5% cổ phiếu Công ty Cổ phần Hàng Hà	10.850.000.000	-
Mượn tiền	2.825.550.000	-

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, 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 Cổ phần 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 Cổ phần 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	53.330.000.000	2.919.785.175
Lãi vay phải trả	1.214.636.667	-
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng 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 Cổ phần 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 Cổ phần 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 Đa khoa 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 Đa khoa Đồng Nai	10.005.858.200	-

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Phải trả tiền mượn	<u>6.395.041.413</u>	<u>981.032.413</u>
<b>Ông Đào Đức Cường</b>		
Phải trả do mua 15,5% cổ phiếu Công ty Cổ phần Hằng Hà	10.850.000.000	-
Phải trả tiền mượn	<u>2.625.550.000</u>	<u>16.846.780</u>

## 2. Thông tin về bộ phận

### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty hiện nay chủ yếu được chia thành 2 bộ phận hoạt động kinh doanh: Hoạt động thi công, xây dựng và hợp đồng khám, chữa bệnh. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 2 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 2 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận thi công, xây dựng: Thi công, xây dựng công trình; Thi công, trang trí nội thất gỗ, nhôm kính; Ngoài ra bộ phận này còn bao gồm các hoạt động có liên quan khác như: cho thuê văn phòng, tư vấn thiết kế,...
- Bộ phận kinh doanh khám, chữa bệnh: Công ty đang trong quá trình đầu tư, xây dựng Bệnh viện Đức Giang (hoạt động của Công ty Cổ phần Hằng Hà, công ty con).

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

	<u>Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan</u>	<u>Hoạt động khám, chữa bệnh</u>	<u>Không phân bổ</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	699.445.494.235	335.784.002.278	-	1.035.229.496.513
Tài sản không phân bổ	-	-	565.486.396.260	565.486.396.260
<b>Tổng tài sản</b>	<u>699.445.494.235</u>	<u>335.784.002.278</u>	<u>565.486.396.260</u>	<u>1.600.715.892.773</u>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	1.080.634.109.906	122.233.785.430	-	1.202.867.895.336
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<u>1.080.634.109.906</u>	<u>122.233.785.430</u>	<u>-</u>	<u>1.202.867.895.336</u>
<b>Số đầu năm</b>				
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	805.344.460.953	325.787.761.811	-	1.131.132.222.764

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Cộng
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>805.344.460.953</b>	<b>325.787.761.811</b>	<b>-</b>	<b>1.131.132.222.764</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	769.453.441.108	73.247.440.510	-	842.700.881.618
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>769.453.441.108</b>	<b>73.247.440.510</b>	<b>-</b>	<b>842.700.881.618</b>

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

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu bộ phận	245.345.937.315	-	-	245.345.937.315
Chi phí hoạt động phân bổ	275.202.882.942	1.269.875.278	-	276.472.758.220
<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(29.856.945.627)</b>	<b>(1.269.875.278)</b>	<b>-</b>	<b>(31.126.820.905)</b>
Doanh thu tài chính	150.049.651.531	464.400	-	150.050.115.931
Chi phí tài chính	108.119.567.400	-	-	108.119.567.400
Thu nhập khác	40.859.035	-	17.126.150.352	17.167.009.387
Chi phí khác	6.935.481.055	-	-	6.935.481.055
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	-	-	(4.343.436.648)	(4.343.436.648)
<b>Lợi nhuận (lỗ) trước thuế</b>	<b>5.178.516.484</b>	<b>(1.269.410.878)</b>	<b>12.782.713.704</b>	<b>16.691.819.310</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	3.969.919.122	-	-	3.969.919.122
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(42.188.598)	-	-	(42.188.598)
<b>Lợi nhuận sau</b>	<b>1.250.785.960</b>	<b>(1.269.410.878)</b>	<b>12.782.713.704</b>	<b>12.764.088.786</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Cộng
<b>thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu	367.772.519.611	-	-	367.772.519.611
Chi phí hoạt động	307.818.672.978	2.886.080.177	-	310.704.753.155
<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>59.953.846.633</b>	<b>(2.886.080.177)</b>	-	<b>57.067.766.456</b>
Doanh thu tài chính	55.974.693.795	655.319	-	55.975.349.114
Chi phí tài chính	66.030.730.380	-	-	66.030.730.380
Thu nhập khác	68.861.141	-	-	68.861.141
Chi phí khác	8.936.317.391	-	-	8.936.317.391
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	-	-	(2.007.245.936)	(2.007.245.936)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>41.030.353.798</b>	<b>(2.885.424.858)</b>	<b>(2.007.245.936)</b>	<b>36.137.683.004</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	4.473.050.601	-	-	4.473.050.601
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.530.668.439	-	-	1.530.668.439
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>35.026.634.758</b>	<b>(2.885.424.858)</b>	<b>(2.007.245.936)</b>	<b>30.133.963.964</b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### Bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty đều diễn ra ở 2 khu vực là thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội:

- Hoạt động kinh doanh tại thành phố Hà Nội là hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty Cổ phần Hằng Hà (, công ty con;
- Hoạt động kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh là hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con còn lại.

Dưới đây là phân tích doanh thu thuần của Công ty theo khu vực địa lý, không tính đến xuất xứ của hàng hóa, dịch vụ.

	Năm nay			Năm trước		
	Doanh thu thuần khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Doanh thu thuần khu vực địa lý sau hợp nhất	Doanh thu thuần khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Doanh thu thuần khu vực địa lý sau hợp nhất
Thành phố Hà Nội	-	-	-	-	-	-
Thành phố Hồ Chí Minh	277.849.114.587	(32.503.177.272)	245.345.937.315	367.772.519.611	-	367.772.519.611
<b>Cộng</b>	<b>277.849.114.587</b>	<b>(32.503.177.272)</b>	<b>245.345.937.315</b>	<b>367.772.519.611</b>	<b>-</b>	<b>367.772.519.611</b>

Dưới đây là phân tích về giá trị còn lại của các tài sản bộ phận, tăng tài sản cố định hữu hình và vô hình theo khu vực địa lý, nơi đặt các tài sản đó:

	Giá trị còn lại của tài sản theo khu vực địa lý					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số dư tài sản khu vực địa lý	Loại trừ số dư nội bộ	Số dư tài sản khu vực địa lý sau hợp nhất	Số dư tài sản khu vực địa lý	Loại trừ số dư nội bộ	Số dư tài sản khu vực địa lý sau hợp nhất
Thành phố Hà Nội	1.041.725.455	135.645.768.317	136.687.493.772	-	138.531.848.494	138.531.848.494
Thành phố Hồ Chí Minh	103.572.626.790	-	103.572.626.790	98.772.275.910	-	98.772.275.910
<b>Cộng</b>	<b>104.614.352.245</b>	<b>135.645.768.317</b>	<b>240.260.120.562</b>	<b>98.772.275.910</b>	<b>138.531.848.494</b>	<b>237.304.124.404</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Tăng tài sản cố định					
	Năm nay			Năm trước		
	Tăng tài sản theo khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Tăng tài sản theo khu vực địa lý sau hợp nhất	Tăng tài sản theo khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Tăng tài sản theo khu vực địa lý sau hợp nhất
Thành phố Hà Nội	1.059.381.818	-	1.059.381.818	-	-	-
Thành phố Hồ Chí Minh	15.923.605.288	-	15.923.605.288	7.236.575.454	-	7.236.575.454
<b>Cộng</b>	<b>16.982.987.106</b>	<b>-</b>	<b>16.982.987.106</b>	<b>7.236.575.454</b>	<b>-</b>	<b>7.236.575.454</b>

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 3. Công cụ tài chính

#### Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại các Thuyết minh số V.16 và V.24 trừ đi các khoản tiền và tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.8.

#### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.410.898.889	2.832.853.572
Đầu tư ngắn hạn	-	146.190.000.000
Phải thu khách hàng	80.493.838.384	93.511.732.042
Các khoản phải thu khác	175.273.807.935	138.263.538.636
Ký quỹ ngắn hạn	168.465.765	168.465.765
Đầu tư dài hạn khác	819.716.602	53.925.877.206
<b>Cộng</b>	<b>274.166.727.575</b>	<b>434.892.467.221</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ ngắn hạn	423.151.653.061	325.613.516.449
Phải trả người bán	50.094.110.346	45.314.629.910
Chi phí phải trả	78.399.854.688	32.621.107.064
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	78.220.663.050	23.567.641.240
Phải trả dài hạn khác	63.130.200.784	12.684.649.317
Vay và nợ dài hạn	314.666.230.557	265.214.249.660
<b>Cộng</b>	<b>1.007.662.712.486</b>	<b>705.015.793.640</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 06 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### **Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

#### **Rủi ro thị trường**

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

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

#### **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.

#### **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, phải thu về các khoản cho vay, cho mượn,...).

#### **Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu thanh toán theo tiến độ thực hiện hợp đồng và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập Báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng quá hạn, khó đòi.

Các hợp đồng thi công quan trọng của Công ty đều thực hiện cho các đơn vị trong cùng Tập đoàn Cotec Group và các công ty liên quan. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng không có rủi ro trọng yếu liên quan đến khoản 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.

#### **Phải thu về các khoản cho vay, cho mượn**

Các khoản phải thu khác phần lớn đều liên quan đến các khoản cho các công ty có liên quan vay, mượn nên không có rủi ro đáng kể.



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### *Rủi ro thanh khoản*

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

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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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 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.

	<b>Trong vòng 1 năm</b>	<b>Từ 1 đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ ngắn hạn	423.151.653.061		-	423.151.653.061
Phải trả người bán	50.094.110.346	-	-	50.094.110.346
Chi phí phải trả	78.399.854.688	-	-	78.399.854.688
Các khoản phải trả khác	78.220.663.050	-	-	78.220.663.050
Phải trả dài hạn khác	-	63.130.200.784	-	63.130.200.784
Vay và nợ dài hạn	-	314.666.230.557	-	314.666.230.557
<b>Cộng</b>	<b>629.866.281.145</b>	<b>377.796.431.341</b>	<b>-</b>	<b>1.007.662.712.486</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.410.898.889	-	-	17.410.898.889
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	80.493.838.384	-	-	80.493.838.384
Các khoản phải thu khác	175.273.807.935	-	-	175.273.807.935
Ký quỹ ngắn hạn	168.465.765	-	-	168.465.765
Đầu tư dài hạn khác	-	819.716.602	-	819.716.602
<b>Cộng</b>	<b>273.347.010.973</b>	<b>819.716.602</b>	<b>-</b>	<b>274.166.727.575</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Trong vòng 1 năm</u>	<u>Từ 1 đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(356.519.270.172)</b>	<b>(376.976.714.739)</b>	-	<b>(733.495.984.911)</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ ngắn hạn	325.613.516.449		-	325.613.516.449
Phải trả người bán	45.314.629.910	-	-	45.314.629.910
Chi phí phải trả	32.621.107.064	-	-	32.621.107.064
Các khoản phải trả khác	23.567.641.240	-	-	23.567.641.240
Phải trả dài hạn khác	-	12.684.649.317	-	12.684.649.317
Vay và nợ dài hạn	-	265.214.249.660	-	265.214.249.660
<b>Cộng</b>	<b>427.116.894.663</b>	<b>277.898.898.977</b>	-	<b>705.015.793.640</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.832.853.572	-	-	2.832.853.572
Đầu tư ngắn hạn	146.190.000.000			146.190.000.000
Phải thu khách hàng	93.511.732.042	-	-	93.511.732.042
Các khoản phải thu khác	138.263.538.636	-	-	138.263.538.636
Ký quỹ ngắn hạn	168.465.765	-	-	168.465.765
Đầu tư dài hạn khác	-	53.925.877.206	-	53.925.877.206
<b>Cộng</b>	<b>380.966.590.015</b>	<b>53.925.877.206</b>	-	<b>434.892.467.221</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(46.150.304.648)</b>	<b>(223.973.021.771)</b>	-	<b>(270.123.326.419)</b>

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 sản xuất, kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

#### 4. 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 năm nay.

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

- Ngày 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare cho Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare là 194.400.00.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ của công ty này.
- 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.
- Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec, thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác 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 hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015



**NGUYỄN THẾ THANH**  
Tổng Giám đốc

**TRẦN VĂN HẢO**  
Kế toán trưởng

**PHAN THỊ THÚY MAI**  
Người lập biểu