



COTEC LAND

NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

**CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ ĐẤT COTEC
*BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2014***

PROFESSIONAL INVESTOR

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Năm 2014

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		614,770,719,409	685,719,175,836
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		17,348,497,958	2,832,853,572
1. Tiền	111		17,348,497,958	2,832,853,572
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120		-	146,190,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	146,190,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. CÁC KHOẢN PHẢI THU	130		491,973,781,096	431,984,219,800
1. Phải thu của khách hàng	131		79,577,410,865	93,528,107,842
2. Trả trước cho người bán	132		199,562,454,502	200,208,949,122
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		212,850,291,529	138,263,538,636
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(16,375,800)	(16,375,800)
IV. HÀNG TỒN KHO	140		92,167,517,026	79,012,165,549
1. Hàng tồn kho	141		92,964,293,748	79,012,165,549
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(796,776,722)	-
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		13,280,923,329	25,699,936,915
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		58,909,257	81,143,345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,237,867,119	10,606,674,097
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		91,407,704	43,496,871
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		10,892,739,249	14,968,622,602
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		782,623,741,557	445,413,046,928
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		103,587,166,055	343,768,787,654
I. Tài sản cố định hữu hình	221		103,587,166,055	98,772,275,910
a. Nguyên giá	222		121,796,623,815	109,375,973,972
b. Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18,209,457,760)	(10,603,698,062)

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	4
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>a. Nguyên giá</i>	225		-	
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	138,531,848,494
<i>a. Nguyên giá</i>	228		489,079,900	144,636,008,848
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(489,079,900)	(6,104,160,354)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	106,464,663,250
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240		8,218,457,600	-
<i>a. Nguyên giá</i>	241		8,218,457,600	
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	
IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250		612,240,531,718	55,879,284,351
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		401,521,254,512	1,953,407,145
3. Đầu tư dài hạn khác	258		210,753,710,604	53,960,310,604
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(34,433,398)	(34,433,398)
V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		29,783,184,475	45,764,974,923
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		29,661,987,747	45,764,974,923
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		121,196,728	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	
V. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	269		28,794,401,709	
TỔNG TÀI SẢN	270		1,397,394,460,966	1,131,132,222,765

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	4
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,131,150,931,575	842,700,881,618
I. NỢ NGẮN HẠN	310		811,098,696,679	571,609,194,056
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		306,515,356,520	325,613,516,449
2. Phải trả cho người bán	312		50,698,958,246	45,314,629,910
3. Người mua trả tiền trước	313		131,581,560,094	94,951,974,000
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		49,156,193,128	34,288,623,806
5. Phải trả công nhân viên	315		2,883,803,771	1,387,023,771
6. Chi phí phải trả	316		81,617,926,451	32,621,107,064
7. Phải trả cho các đơn vị nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		185,434,962,693	34,211,083,280
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3,209,935,776	3,221,235,776
II. NỢ DÀI HẠN	330		320,052,234,896	271,091,687,562
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	4,104,085,200
4. Vay và nợ dài hạn	334		313,270,000,000	265,214,249,660
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		2,102,256,714	1,773,352,702
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		4,679,978,182	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		248,580,100,287	237,120,759,931
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410		248,580,100,287	237,120,759,931
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		211,500,000,000	200,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1,602,720,582)	(1,282,720,582)
3. Cổ phiếu quỹ	413		-	-
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Quỹ đầu tư phát triển	417		3,961,062,154	3,961,062,154
7. Quỹ dự phòng tài chính	418		3,209,091,695	3,209,091,695
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
9. Lợi nhuận chưa phân phối	420		31,512,667,020	31,233,326,664
10. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
B. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		17,663,429,103	51,310,581,215
TỔNG NGUỒN VỐN	430		1,397,394,460,966	1,131,132,222,765

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thị Chinh Mai

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Văn Hào

TỔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Thế Thành

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 4		LŨY KẾ NĂM	
			NĂM 2014	NĂM 2013	NĂM 2014	NĂM 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	24,991,042,741	86,065,955,408	245,231,856,863	367,772,519,611
2. Các khoản giảm trừ	02	24	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	24,991,042,741	86,065,955,408	245,231,856,863	367,772,519,611
4. Giá vốn hàng bán	11	25	71,437,580,893	68,777,648,819	248,918,139,972	297,567,305,885
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(46,446,538,152)	17,288,306,589	(3,686,283,109)	70,205,213,726
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	111,029,330,161	9,016,896,453	147,837,629,739	101,254,549,899
7. Chi phí tài chính	22	26	63,818,055,773	17,557,575,312	118,419,059,064	111,309,931,165
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		16,071,839,971	17,557,575,312	-	61,493,236,376
8. Chi phí bán hàng	24		216,707,568	770,694,075	(587,999,661)	3,160,420,223
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5,269,166,458	4,193,044,561	22,933,394,635	9,977,027,047
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4,721,137,790)	3,783,889,095	3,386,892,592	47,012,385,191
11. Thu nhập khác	31		30,989,845	60,857,711	4,360,166,520	68,861,141
12. Chi phí khác	32		2,476,656,993	1,821,423,060	6,940,790,730	8,936,317,391
13. Lợi nhuận khác	40		(2,445,667,148)	(1,760,565,349)	(2,580,624,210)	(8,867,456,250)
14. Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết	45		18,049,063,357		18,042,847,367	(2,007,245,936)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10,882,258,419	2,023,323,746	18,849,115,749	36,137,683,005
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	683,615,733	614,245,825	4,275,083,540	4,473,050,601
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(116,866,314)	557,924,154	212,957,284	1,530,668,439
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10,315,509,000	851,153,767	14,361,074,925	30,133,963,965
18.1. Lợi ích cổ đông thiểu số	61		409,913,120	27,036,182	331,158,665	727,335,432
18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		9,905,595,880	824,117,585	14,029,916,260	29,406,628,533
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		488	43	679	1,507

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phan Thị Thủy Mai

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2014

Trần Văn Hải



TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Chí Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LUỸ KẾ ĐẾN 31/12//2014	LUỸ KẾ ĐẾN 31/12/2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18,849,115,749	36,137,683,005
2. Điều chỉnh cho các khoản				-
- Khấu hao tài sản cố định	02		2,887,230,498	5,398,499,694
- Phân bổ lợi thế thương mại	03		3,199,377,968	-
- Các khoản dự phòng	04		-	(626,634,429)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(127,562,099,515)	(87,299,028,803)
- Chi phí lãi vay	06		57,601,839,344	61,493,236,376
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(45,024,535,956)	15,103,755,843
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		84,867,756,303	(149,233,113,748)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3,807,993,093	158,236,198,657
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		219,341,282,017	20,974,470,682
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		17,475,035,043	(37,358,228,783)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(19,805,531,505)	(64,243,236,376)
- Thuế TNDN đã nộp	14		(1,000,000,000)	(4,361,489,246)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	(7,170,153,850)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(5,616,487,048)	1,453,267,959
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		254,045,511,947	(66,598,528,863)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(49,587,891)	(13,622,108,407)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(65,130,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(341,483,400,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	(16,156,600,000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		151,280,259	329,317,691
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(341,381,707,632)	(94,579,390,716)

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LUỸ KẾ ĐẾN 31/12//2014	LUỸ KẾ ĐẾN 31/12/2013
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	24	11,500,000,000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	26	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		312,088,246,165	361,439,299,530
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(221,736,406,094)	(200,102,424,975)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		101,851,840,071	161,336,874,555
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		14,515,644,386	158,954,976
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		2,832,853,572	2,673,898,596
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	28		-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	28	17,348,497,958	2,832,853,572

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phan Thị Thúy Mai

KẾ TOÁN TRƯỞNG




TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

NĂM 2014

MÁU B 09a-DN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính quý 4 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: Xây dựng, đầu tư bất động sản

3. Ngành, nghề kinh doanh

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

4. Các công ty con được hợp nhất

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà đất Cotec
- Công ty Cổ phần Tư Vấn & Đầu Tư Cotec
- Công ty Cổ phần Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn

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

- Công ty Cổ phần Hằng Hà
- Công ty Cổ phần Tư vấn Cotec healthcare
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á
- Công ty CP Dược Trung ương 25
- Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 110 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 108 người).

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

1. Niên độ kế toán

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

Báo cáo tài chính năm 2014 thuộc năm tài chính thứ 10 của Công ty.

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Ước tính kế toán

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

3. 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.

4. Hợp nhất kinh doanh

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

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

5. Đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

6. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

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

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

7. Bất lợi thế thương mại

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

8. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

9. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

11. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho trong kỳ là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

12. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

Số năm

Nhà xưởng, vật kiến trúc	46
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị dụng cụ quản lý	1-7

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

13. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

14. Các khoản đầu tư chứng khoán

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

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

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

15. Chi phí trả trước dài hạn

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

Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire

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

Chi phí phát hành cổ phiếu, trái phiếu

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

Công cụ, dụng cụ

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

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

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là ½ tháng lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ.

17. Nguồn vốn kinh doanh và các quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

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

18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về Hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây). Doanh thu được ghi nhận khi tiến lại phát sinh trên cơ sở đơn toán (cơ tính đơn lợi tức mà tại sản phẩm lại) trừ kha năng thu lợi tức tại không gian

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

19. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

20. Chi phí đi vay

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

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

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

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

22. Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo 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. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

24. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số dư cuối	Số dư đầu
<i>Tiền mặt</i>	<i>148,883,648</i>	<i>158,014,366</i>
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	121,958,837	154,827,147
Tại công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	22,741,634	
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	4,183,177	
Tại công ty CP Hằng Hà	-	3,187,219
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>17,199,614,310</i>	<i>2,674,839,206</i>
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	17,188,622,976	2,638,533,000
Tại công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	9,953,294	
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	1,038,040	
Tại công ty CP Hằng Hà	-	36,306,206
Cộng	17,348,497,958	2,832,853,572

Đơn vị tính: VND

2. Các khoản đầu tư ngắn hạn

Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	146,190,000,000
Cộng	146,190,000,000

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

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

3. Phải thu khách hàng

	Số dư Số dư cuối	Số dư Số dư đầu
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>73,209,904,476</i>	<i>93,528,107,842</i>
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	495,695,000	2,919,785,175
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	63,807,787,776	75,820,787,776
CTY CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha	184,777,080	374,029,600
Cty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)	438,858,000	-
Dự án Phú Xuân I	1,157,578,519	1,163,451,019
Dự án Gia phú	5,674,455,601	5,674,455,601
Cty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	-	7,575,598,671
Đào Đức Nghĩa	1,444,880,000	-
Phải thu khác	5,872,500	-
<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>6,217,506,389</i>	<i>8,687,506,388</i>
Cty Cp Ktxd & Vlxđ (cotec Group)	6,065,404,425	7,065,404,424
Cty Cp Ktxd Anpha (cotec Anpha)	142,186,000	142,186,000
Công Ty Cp Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	8,316,000	8,316,000
Công Ty Cp Dịch Vụ Tổng Hợp Bình Minh	1,599,964	1,599,964
Công Ty Cp Tư Vấn & Xdct Nam Long	-	1,470,000,000
Phải thu khác	-	-
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<i>150,000,000</i>	
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng & Vật Liệu Xây Dựng Cotec	150,000,000	
Cộng	79,577,410,865	93,528,107,842

4. Trả trước cho người bán

	Số dư cuối	Số dư đầu
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>150,215,994,103</i>	<i>175,667,849,308</i>
Công ty CP Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Per8	824,002,544	824,002,544
Công ty CP TM - DV An Biên	287,872,000	-
Cty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	5,420,903,644	26,612,543,017
Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng TM Phương Nam	1,000,000,000	-
Cty CP KTXD & VLXD Cotec	16,834,006,764	-

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2014*

Cty CP KTXD Anpha	30,816,003,872	29,461,745,084
Cty CP Kỹ Thuật Công Trình VN - CN Phía Nam	30,134,071,487	26,364,450,000
Cty CP Thương Mại Kỹ Thuật VN	5,660,054,400	5,660,054,400
Cty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	24,548,580,695	29,454,581,695
Cty TNHH Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Văn	10,761,268,000	10,091,400,000
CTY TNHH Thương Mại Dịch Vụ Phú Thanh Long	7,618,560,560	12,202,232,400
Cty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	-	9,099,489,657
CÔNG TY CP ĐT XD TM Đại Việt	4,987,501,220	7,237,574,174
SWISS-BELLHOTEL INTERNATIONAL LIMITED	1,225,600,000	-
Cty CP Cơ Điện Lạnh Star	2,725,849,146	6,918,274,500
Khách hàng khác	7,371,719,771	11,741,501,837
Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	49,346,460,399	-
Công Ty Cp Đầu Tư Xây Dựng TM Đại Việt	11,655,187,000	
Cty Cp Ktxd Anpha (cotec Anpha)	169,896,000	
Cty Cp Ktxd & Vlxđ (cotec Group)	7,926,418,995	
Doanh Nghiệp Tư Nhân Đức Phát Đạt	11,020,108,713	
Cong Ty Cp Sx - Tm - Dv Phú Phong	1,811,254,796	
Phải thu khác	16,763,594,895	
Tại công ty CP Hằng Hà		24,541,099,814
- Công ty CP Kiến trúc và phát triển đô thị		750,000,000
- UBND quận Long Biên		1,038,000
- Công ty TNHH Liên doanh Lữ hành quốc tế Hòa Bình		24,553,000
- Công ty CP Tư vấn Sudico		36,800,000
- Cotec Alpha		22,396,533,814
- Công ty TNHH KTS Trần Quang Định và Cộng sự		500,000,000
- Công ty CP Tư vấn đầu tư Kiến Việt		150,000,000
- Chi nhánh Công ty TNHH EVIVA		52,175,000
- Công ty Phương Nam		220,000,000
- Cotec land		
- Cotec Group		
- Phải trả các đối tượng khác		410,000,000
Cộng	199,562,454,502	200,208,949,122
5. Các khoản phải thu nội bộ		
Tại công ty CP Hằng Hà	-	2,252,504,500
Phải thu nội bộ	-	2,252,504,500
Cộng	-	2,252,504,500
6. Các khoản phải thu khác		
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	203,346,381,029	138,263,538,636
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	202,355,800	122,355,800
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	123,829,587,061	61,812,998,324
Cty CP KTXD & VLXD COTEC	42,418,385,393	54,988,820,687
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	23,853,538,188	10,929,159,556
Công ty Cotec Health Care	49,344,000	-
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec	104,388,000	-
Cty TNHH Thanh Loan	2,656,310,044	2,656,310,044
Cty CP Hằng Hà	2,605,339,560	-
Cty CP DV Tổng Hợp Bình Minh	120,000,000	-
TKTG - Cotecland tại PVC (002.06.00.0000055.9)	5,908,855	5,876,297
Phạm Linh Dung	-	84,000,000
Ngô Văn Nhiên	-	242,170,000
Phải thu dự án KDC Phú Xuân	7,501,224,128	7,267,083,038
Phải thu khác	-	154,764,890

<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	3,799,452,500	
Cty Cp Ktxd & Vlxđ (cotec Group)	3,500,000,000	
Cty Cp Dv Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	-	
Phùng Trọng Hưng	150,000,000	
Đỗ Thanh Đình	149,452,500	
Phải thu khác	-	
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<i>5,704,458,000</i>	
Đào Đức Cường	5,689,133,000	
Tạm ứng	15,325,000	
Cộng	212,850,291,529	138,263,538,636

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số dư cuối	Số dư đầu
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>16,375,800</i>	<i>16,375,800</i>
Công ty TNHH TM & DV MVN	16,375,800	16,375,800
Cộng	16,375,800	16,375,800

8. Hàng tồn kho

<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>75,795,325,137</i>	<i>79,012,165,549</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75,795,325,137	79,012,165,549
<i>Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>17,168,968,611</i>	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	17,168,968,611	
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	
Cộng	92,964,293,748	79,012,165,549

9.

Khoản mục	Số dư Năm 2013	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí trong kỳ	Số dư Năm 2014
<i>Tại Công ty CP Đầu tư & Phát triển Cotec</i>	<i>81,143,345</i>	<i>88,612,680</i>	<i>126,936,783</i>	<i>42,819,242</i>
Công cụ dụng cụ	62,927,273	40,300,000	84,552,273	18,675,000
Chi phí hội nghị quảng cáo	18,216,072	48,312,680	42,384,510	24,144,242
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	-	<i>96,545,455</i>	<i>80,455,440</i>	<i>16,090,015</i>
Công cụ dụng cụ		96,545,455	80,455,440	16,090,015
Cộng	81,143,345	185,158,135	207,392,223	58,909,257

10. Tài sản ngắn hạn khác

	Số dư cuối	Số dư đầu
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>9,626,931,481</i>	<i>7,068,868,577</i>
Tạm ứng	9,458,465,716	6,900,402,812
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	168,465,765
<i>Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>1,265,807,768</i>	
Tạm ứng	1,265,807,768	
<i>Tại công ty CP Hàng Hà</i>	-	<i>7,899,754,025</i>
Tạm ứng		7,899,754,025
Cộng	10,892,739,249	14,968,622,602

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2014*

11. Tài sản cố định hữu hình

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

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng TSCĐ hữu hình
I. Nguyên giá						
1. Số đầu năm	100,000,000,000	5,188,030,000	2,898,280,886	1,289,663,086		109,375,973,972
2. Tăng trong năm	7,279,772,590	4,371,103,629	1,427,692,503	234,865,757	7,006,120,909	20,319,555,388
3. Giảm trong năm	-	(5,248,484,545)	(1,818,090,909)	(499,330,091)	(333,000,000)	(7,898,905,545)
4. Số cuối năm	107,279,772,590	4,310,649,084	2,507,882,480	1,025,198,752	6,673,120,909	121,796,623,815
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	8,152,173,890	108,797,651	909,349,880	1,229,579,089	203,797,552	10,603,698,062
2. Tăng trong năm	4,932,719,213	860,114,178	1,439,756,081	213,647,763	793,384,264	8,239,621,499
3. Giảm trong năm		(108,797,652)	-	(499,330,091)	(25,734,058)	(633,861,801)
4. Số cuối năm	13,084,893,103	860,114,177	2,349,105,961	943,896,761	971,447,758	18,209,457,760
III. Giá trị còn lại						
1. Số đầu năm	91,847,826,110	5,079,232,349	1,988,931,006	60,083,997	(203,797,552)	98,772,275,910
2. Số cuối năm	94,194,879,487	3,450,534,907	158,776,519	81,301,991	5,701,673,151	103,587,166,055

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

1. Tại 01/01/2014		910,189,977		1,268,568,335		2,178,758,312
2. Tại 31/12/2014	-	910,189,977	-	1,268,568,335	-	2,178,758,312

Ghi chú: Giá trị còn lại của tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP.Hồ Chí Minh đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngắn hạn - Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31/10/2012 của Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Sài Gòn là 91.847.826.110 VND.

12. Tài sản cố định vô hình

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Website	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	144,304,008,848	32,000,000		300,000,000	144,636,008,848
2. Tăng trong năm		136,079,900	21,000,000		157,079,900
3. Giảm trong năm	144,304,008,848		-		144,304,008,848
4. Số cuối năm	-	168,079,900	21,000,000	300,000,000	489,079,900
II. Hao mòn lũy kế					
1. Số đầu năm	5,772,160,354	32,000,000		300,000,000	6,104,160,354
2. Tăng trong năm	2,166,726,784	133,913,249	21,000,000	-	2,321,640,033
3. Giảm trong năm	7,936,720,487				7,936,720,487
4. Số cuối năm	2,166,651	165,913,249	21,000,000	300,000,000	489,079,900
III. Giá trị còn lại					
1. Số đầu năm	138,531,848,494	-	-	-	138,531,848,494
2. Số cuối năm	(2,166,651)	2,166,651	-	-	-
Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
3. Tại 01/01/2014		32,000,000		300,000,000	332,000,000
4. Tại 31/12/2014		32,000,000		300,000,000	332,000,000

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tại Công ty CP Hằng Hà	-	106,464,663,250
Xây dựng Bệnh viện Trường Lâm	-	106,464,663,250
Cộng	-	106,464,663,250

14. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	401,521,254,512	1,953,407,145
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	2,000,000,000	1,953,407,145
Đầu tư Công ty CP Hằng Hà	83,621,254,512	-
Công ty Cotec Healthcare	315,900,000,000	-
Cộng	401,521,254,512	1,953,407,145

15. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	210,753,710,604	53,958,310,604
Đầu tư chứng khoán	210,253,710,604	53,458,310,604
- Cổ phiếu	210,251,710,604	53,458,310,604
Mua 5.500 cổ phiếu Công ty CP Dược Trung ương 25	477,150,000	477,150,000
Mua 15.500 cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bưu Long	375,000,000	375,000,000
Sở hữu 95,64% cổ phần Công ty CP Du lịch và Đầu Tư Châu Á (*)	209,399,560,604	29,899,560,604
Sở hữu 18% cổ phần Công ty CP Bệnh Viện Đồng Nai	-	22,656,600,000
Sở hữu 0.16% cổ phần Công ty CP Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	50,000,000
- Trái phiếu	2,000,000	2,000,000
Đầu tư dài hạn khác	500,000,000	500,000,000
- Cho Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec SG vay	500,000,000	500,000,000
Cộng	210,753,710,604	53,960,310,604

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư chứng khoán		210,253,710,604		53,460,310,604
- Cổ phiếu		210,251,710,604		53,458,310,604
Công ty CP Dược Trung ương 25	5.500	477,150,000	5.500	477,150,000
Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bưu Long	15.500	375,000,000	15.500	375,000,000
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	-	-	-	22,656,600,000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	22.800	209,399,560,604	-	29,899,560,604
Công ty CP Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	-	-	50,000,000
- Trái phiếu		2,000,000		2,000,000
- Các khoản cho vay phải thu dài hạn khác		500,000,000		500,000,000
Cho Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec vay		500,000,000		500,000,000
Cộng		210,753,710,604		53,960,310,604

(*) Khoản đầu tư vào Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư Châu Á chúng tôi có kế hoạch chuyển nhượng 1 phần. Do đó khoản đầu tư này không theo dõi ở khoản mục đầu tư vào Công ty con mà theo dõi tại khoản mục đầu tư dài hạn.

16. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân bổ chi phí trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	45,764,974,923	3,986,418,944	21,423,153,025	-	28,328,240,843
Chi phí quảng cáo DA Blue Sapphire	125,601,440	-	106,762,273	-	18,839,168
Đồ dùng văn phòng	238,179,122	62,717,273	259,873,897	-	41,022,498
Chi phí công trình BV ĐK Đồng Nai	42,915,972,131	1,223,411,943	18,245,363,721	-	25,894,020,353
Chi phí công trình BV PS Đức Giang	-	908,908,360	113,613,545	-	795,294,815
Chi phí phát hành trái phiếu	2,485,222,230	1,791,381,368	2,697,539,589	-	1,579,064,009
Cty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	-	1,336,452,597	6,472,356	-	1,329,980,241
Tiền thuê đất	-	1,329,980,241	6,216,074	-	1,323,764,167
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	6,472,356	256,282	-	6,216,074
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	-	28,436,364	24,669,700	-	3,766,664
Thiết bị văn phòng	-	28,436,364	24,669,700	-	3,766,664
Cộng	45,764,974,923	5,351,307,905	21,454,295,081	-	29,661,987,747

17. Vay và nợ ngắn hạn

	Số đầu năm	Vay trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	251,479,616,449	198,088,246,165	217,186,406,094	232,381,456,520
Ngân hàng BIDV-SG	251,479,616,449	173,088,246,165	207,186,406,094	217,381,456,520
Ngân hàng OCB-CN Q4	-	10,000,000,000	10,000,000,000	-
Vay khác Tại Cty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	-	15,000,000,000	-	15,000,000,000
Nợ dài hạn đến hạn trả	74,133,900,000	-	-	74,133,900,000
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	74,133,900,000	-	-	74,133,900,000
Cộng	325,613,516,449	198,088,246,165	217,186,406,094	306,515,356,520

Ngân hàng BIDV - SG

Hợp đồng tín dụng số 623/2010 ngày 18/06/2010 và văn bản sửa đổi số 1640/2012/HĐ ngày 11/10/2010 của Ngân hàng BIDV - SG

Hạn mức tín dụng: 88.000.000.000VND.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

Hình thức đảm bảo

Tòa nhà văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ,
P.12, Q.4, Tp HCM.
Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của
Bên vay tại Ngân hàng và tại các Tổ chức tín dụng khác (nếu có).
Các khoản thu theo HĐKT được ký kết giữa bên vay và đối tượng khác mà bên
vay là người thụ hưởng

Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31/10/2012 và Văn bản sửa đổi số: 1971/2014/HĐ ngày 16/06/2014 của Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Sài Gòn
Hạn mức tín dụng: 340.000.000.000 VND.

Hạn mức 250.000.000.000 VND: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục
vụ thi công dự án Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2 với doanh số cho
vay tối đa 607.000.000.000 VND

Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

Điều chỉnh là 9.2%/năm các khoản vay được cơ cấu

Hình thức đảm bảo: Cao ốc văn phòng Cotec Building tại số 14 Nguyễn Trường Tộ phường 12, Quận 4, TP.HCM.

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

Các khoản thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.

18. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	40,701,973,017	45,271,629,910
Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	425,604,091	425,604,091
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam	-	7,520,278,799
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7,236,111,250	7,236,111,250
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đạt Tiến Phát	4,487,213,543	5,520,011,370
Công ty CP VLXD Thế Giới Nhà	7,225,172,998	7,933,604,000
Công ty TNHH Xây Dựng-Thương Mại Triệu Long Giang	442,832,785	-
Chiristope Jeans Louis	-	-
Công ty TNHH SX-XD & TM Mê Linh	533,106,640	-
Công ty CP Delta Miền Trung	7,542,800,089	-
Công ty CP ĐT XD TM DV Hưng Phát	530,858,000	-
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec	-	1,637,853,503
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	5,000,939,684	-
Công ty CP Xây Dựng Econ	530,019,804	-
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Star	-	-
Khách hàng khác	6,747,314,133	14,998,166,897
<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	9,906,045,229	-
Công Ty TNHH Sản Xuất Hàng Nội Thất Phương Văn Anh	2,595,429,346	-
Cty TNHH Tm Xd Đại An Thành	1,432,603,198	-
Trịnh Xuân Hà	1,753,913,477	-
Phải trả khác	4,124,099,208	-
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	90,940,000	-
Phải trả cho cty công nghệ Robo	90,940,000	-
<i>Tại công ty CP Hằng Hà</i>	-	43,000,000
Phải trả người bán khác	-	43,000,000
Cộng	50,698,958,246	45,314,629,910

19. Người mua trả tiền trước

<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	126,069,627,273	94,951,974,000
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	69,710,329,673	94,460,179,000
Công ty CP Hằng Hà	53,079,767,600	-
Lê Thị Kim Dung	2,620,000,000	-
Dự án Phú Xuân 1	659,530,000	491,795,000
<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	5,455,095,821	-
Cty Cp Đt & Pt Nhà Đất (cotecland)	5,420,903,644	-
Cty Cp và Dịch Vụ XD Đại Ốc Xanh	34,192,177	-
Người mua trả trước khác	-	-
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	56,837,000	-
Cotec Land ứng trước tiền xin giấy phép XD KDC PX1	56,837,000	-
Cộng	131,581,560,094	94,951,974,000

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
I.	Thuế	34,050,636,016	25,776,690,134
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	8,832,604,146	6,703,249,137
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	21,304,899,187	17,993,169,891
3	Các loại thuế khác	3,913,132,683	1,080,271,106
	- Thuế TNCN	1,491,766,951	922,663,106
	- Thuế môn bài	-	-
	- Tiền thuế đất	2,421,365,732	157,608,000
II.	Các khoản phải nộp khác	15,105,557,112	8,511,933,672
	Thuế nộp phạt	15,105,557,112	8,511,933,672
	Tổng cộng	49,156,193,128	34,288,623,806

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 VL9

Các loại thuế khác

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

21. Chi phí phải trả	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	70,147,286,575	32,621,107,064
Chi phí phải trả ngân hàng Việt Á	11,336,308,875	0
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	12,497,011,542	12,497,011,542
Chi phí lãi trái phiếu Vinaconex	11,587,500,000	3,250,000,000
Chi phí lãi trái phiếu NH An Bình	18,094,583,333	6,500,000,000
Chi phí lãi trái phiếu NH Việt Nam Thịnh Vượng		
Chi phí phải trả lãi trái phiếu NH Việt Nam Thịnh Vượng	8,593,749,997	2,124,999,997
Chi phí phải trả phí môi giới Dự án Blue Sapphire Resort	-	1,733,759,294
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển (BIDV)	2,747,732,534	0
Chi phí phải trả thuê văn phòng (Phạm Linh Dung)	112,000,000	112,000,000
Chi phí thi công Dự Án Blue Sapphire Resort	5,163,400,294	6,369,695,322
Chi phí phải trả khác	15,000,000	33,640,909
<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	11,470,639,876	
Trích trước chi phí công trình	11,440,212,603	
Chi phí khác	30,427,273	
	81,617,926,451	32,621,107,064

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	175,314,065,416	26,595,581,211
Kinh phí công đoàn	445,304,569	310,628,569
Bảo hiểm	3,241,071,686	1,680,811,786
Các khoản phải trả khác	171,627,689,161	24,604,140,856
Công ty ĐT&SX Cotec Sài Gòn	740,000,000	1,615,072,722
Công ty CP KDXD&VLXD Cotec	59,879,480,810	-
Cty TNHH Kim Huỳnh	-	203,949,868
Cty Cotec Healthcare	-	-
Cty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	-	-
Phải trả cổ tức	3,294,668,194	630,621,000
Phải trả dự án Phú Xuân	307,013,276	3,294,668,194
Phải trả dự án Phú Xuân khác	8,278,550,841	8,581,299,597
Công ty Yammy	-	-
Phải trả do mua cổ phần Cotec CIC, Cotec Sài Gòn từ Cote	5,599,999,300	-
Đào Đức Nghĩa	6,395,041,413	981,032,413
Phạm Huy Phúc	236,386,005	236,386,005
Hà Tôn Quyền	-	-
Đào Đức Cường	13,475,550,000	-
Bùi Trung Dũng	12,000,000,000	-
Lê Xuân Tình	5,900,000,000	-
Dương Quốc Trọng	5,600,000,000	-
Nguyễn Văn Thành	1,104,750,000	-
Cty Cp Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Linh	9,462,000,000	-
Phải trả cán bộ công nhân viên	2,754,408,914	8,547,041,583
Phải trả khác	36,599,840,408	514,069,469
<i>Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	9,531,565,413	
Kinh phí công đoàn	172,571,528	-
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	1,081,693,249	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50,000,000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	8,227,300,636	-
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	589,331,864	
Bảo hiểm xã hội, y tế	212,846,377	-
Kinh phí công đoàn	18,402,688	-
Đoàn phí công đoàn	4,989,527	-
Phải Cty Kỹ Thuật Xây Dựng và VLXD	248,705,272	-
Phải trả VAT xe	-	-
Phải trả Nhà Đất Cotec Land	104,388,000	-
<i>Tại công ty CP Hằng Hà</i>	-	7,615,502,069
- Bảo hiểm xã hội	-	70,921,088
- Kinh phí công đoàn	-	516,480
- Công ty CP KTXD và VLXD - Cotec Group	-	4,734,714,664
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà đất - Cotec Land	-	-
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Phát triển VN - Sở GD 1	-	2,796,991,115
- Phải trả phải nộp khác	-	12,358,722
Cộng	185,434,962,693	34,211,083,280

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số dư Năm 2013	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong kỳ	Số dư Năm 2014
Quỹ khen thưởng	964,564,957	-	11,300,000	953,264,957
Quỹ phúc lợi	2,256,670,819	-	-	2,256,670,819
Cộng	3,221,235,776	-	11,300,000	3,209,935,776

24. Vay và nợ dài hạn

Vay dài hạn	Số đầu năm	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Số cuối năm
Vay ngân hàng	61,394,249,660	-	-	-
Ngân hàng Phát triển VN - Sở GD 1	61,394,249,660	-	61,394,249,660	-
Vay khác	3,820,000,000	-	-	113,270,000,000
Bác	3,820,000,000	-	-	3,820,000,000
Công ty Cotec Healthcare	-	114,000,000,000	4,550,000,000	109,450,000,000
Trái phiếu phát hành	200,000,000,000	-	-	200,000,000,000
Vinaconex Vietel	50,000,000,000	-	-	50,000,000,000
Ngân hàng TMCP An Bình	100,000,000,000	-	-	100,000,000,000
Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vương	50,000,000,000	-	-	50,000,000,000
Cộng	265,214,249,660	-	-	313,270,000,000

NH PHÁT TRIỂN VN - SỞ GD 1

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

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

Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND

Lãi suất trong hạn: 6,9%/năm

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

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

Trái phiếu phát hành

Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel

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

Số lượng trái phiếu: 50 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 50.000.000.000VND.

Kỳ hạn: 4 năm.

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

Ngân hàng TMCP An Bình

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

Số lượng trái phiếu: 100 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 100.000.000.000VND.

Kỳ hạn: 4 năm (điều chỉnh theo phụ lục số 2706/2014/ABB-CLG/BOND)

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

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương

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

Số lượng trái phiếu: 50 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 50.000.000.000VND.

Kỳ hạn: 4 năm (điều chỉnh theo Phụ lục số 658/2014/CV-VPB)

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

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2014*

25. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	200,000,000,000	(1,282,720,582)	7,922,124,308	6,418,183,391	272,044,584	213,329,631,701
Vốn tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	(3,961,062,154)	(3,209,091,696)	6,827,318,115	(342,835,735)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6,000,000,000)	(6,000,000,000)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	30,133,963,966	30,133,963,966
Số dư cuối năm trước	200,000,000,000	(1,282,720,582)	3,961,062,154	3,209,091,695	31,233,326,664	237,120,759,931
Số dư 01/01/2014	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 kỳ	11,500,000,000	-	-	-	-	11,500,000,000
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Hoàn nhập quỹ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	(320,000,000)	-	-	-	(320,000,000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	279,340,356	279,340,356
Số dư 31/12/2014	211,500,000,000	(1,602,720,582)	3,961,062,154	3,209,091,695	31,512,667,020	248,580,100,287

Cổ phiếu tại công ty mẹ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21,500,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	21,500,000	20,000,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21,500,000</i>	<i>20,000,000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21,500,000	20,000,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21,500,000</i>	<i>20,000,000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

1. Doanh thu

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	243,959,681,707	367,772,519,611
Doanh thu xây dựng công trình	238,838,486,595	361,915,720,108
Doanh thu cung cấp dịch vụ	616,238,067	1,218,235,585
Doanh thu cho thuê văn phòng	4,504,957,045	4,638,563,918
<i>Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	952,531,520	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	952,531,520	
Doanh thu khác		
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	319,643,636	
Doanh thu tư vấn thiết kế	319,643,636	
Cộng	245,231,856,863	367,772,519,611

2. Giá vốn hàng bán

<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	248,918,139,972	297,567,305,885
Giá vốn xây dựng công trình	248,622,595,396	296,382,237,937
Giá vốn cung cấp dịch vụ		
Giá vốn cho thuê văn phòng	295,544,576	1,185,067,948
Cộng	248,918,139,972	297,567,305,885

3. Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	147,836,943,520	101,253,287,758
Lãi tiền gửi NH	149,668,103	328,055,550
Lãi thu từ Cotec Asia	78,943,040,722	32,354,154,269
Lãi bán phần vốn trong Cotec Asia		64,900,000,000
Lãi bán 4.860.000CP BVĐKĐN cho COTEC HEALTHCAF	68,040,000,000	
Lãi tiền cho Cotec Anpha vay	704,234,695	3,671,077,939
<i>Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	547,557	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	547,557	
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	138,662	
Lãi tiền gửi NH	138,662	
<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	-	606,822
Lãi tiền gửi NH		606,822
<i>Tại công ty CP Hằng Hà</i>	-	655,319
Lãi tiền gửi NH		655,319
Cộng	147,837,629,739	101,254,549,899

4. Chi phí tài chính

<i>Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	105,232,796,665	111,309,931,165
Chi phí lãi trái phiếu cam kết	19,932,083,331	29,125,000,000
Chi phí lãi vay NH Việt Á	12,332,715,890	11,911,131,012
Chi phí lãi vay NH BIDV	25,302,178,785	20,457,105,364
Dự phòng khoản đầu tư vào Cty Bửu Long		34,433,398
Chi phí phát hành trái phiếu	9,348,116,159	4,503,060,606
Chi phí do bán phần vốn trong Cotec Asia		45,279,200,785
Lỗ do chuyển nhượng CP của Cty CP Hằng Hà	38,317,702,500	
<i>Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	13,186,262,399	
Chi phí tài chính khác	13,186,262,399	
Cộng	118,419,059,064	111,309,931,165

5. Chi phí bán hàng

<i>Tại Công ty CP Đầu tư & Phát triển Cotec</i>	(618,459,661)	3,160,420,223
Chi phí nhân viên bán hàng	968,929,130	1,163,410,907
Chi phí khấu hao	36,990,181	
Chi phí đồ dùng	26,690,568	7,350,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(1,733,759,294)	1,889,588,563
Chi phí bằng tiền khác	82,689,754	100,070,753
<i>Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	30,460,000	
Chi phí bán hàng gổ	30,460,000	
Cộng	(587,999,661)	3,160,420,223

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Tại Công ty CP Đầu tư & Phát triển Cotec</i>	20,681,286,656	6,549,913,338
Chi phí nhân viên quản lý	7,268,509,999	2,158,508,488

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2014*

	Chi phí vật liệu quản lý	1,716,697,139	1,691,482,398
	Chi phí đồ dùng văn phòng	835,251,545	58,451,526
	Chi phí khấu hao TSCĐ	1,396,053,662	816,099,271
	Thuế, phí, lệ phí	203,768,600	85,884,475
	Chi phí lập dự phòng	-	200,671,428
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	278,481,817	865,069,386
	Chi phí bằng tiền khác	8,982,523,894	673,746,366
	Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	564,728,293	
	Chi phí quản lý	564,728,293	
	Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	1,687,379,686	
	Chi phí quản lý	1,687,379,686	
	Tại Công ty CP Hàng Hà	-	3,427,113,709
	Chi phí khấu hao TSCĐ		3,427,113,709
	Chi phí dịch vụ mua ngoài		-
	Cộng	22,933,394,635	9,977,027,047
7. Thu nhập khác			
	Thu nhập khác	4,360,166,520	68,861,141
	Cộng	4,360,166,520	68,861,141
8. Chi phí khác			
	Tại Công ty CP Đầu tư & Phát triển Cotec	6,801,998,286	8,936,317,387
	Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	120,626,304	-
	Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	18,166,140	-
	Cộng	6,940,790,730	8,936,317,391
9. Lãi lỗ trong Công ty liên kết			
	Lãi lỗ công ty liên kết	18,042,847,367	(2,007,245,936)
	Cộng	18,042,847,367	(2,007,245,936)
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		Số cuối năm	Số đầu năm
	Tổng lợi nhuận trước thuế	18,849,115,749	36,137,683,005
	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4,275,083,540	4,473,050,601
	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	212,957,284	1,530,668,439
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		Số cuối năm	Số đầu năm
	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14,361,074,925	30,133,963,965
	Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14,361,074,925	30,133,963,965
	Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	21,150,000	20,000,000
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	679	1,507
	(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:		
	Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	20,000,000	20,000,000
	Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
	Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	1,150,000	-
	Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	21,150,000	20,000,000
12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố			
	Chi phí nhân viên	43,764,768,852	54,400,387,989
	Chi phí nguyên vật liệu	163,008,902,006	197,558,205,416
	Chi phí dụng cụ, đồ dùng	14,025,942,113	709,262,703
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,417,990,585	4,570,175,517
	Thuế, phí và lệ phí	203,768,600	85,884,475
	Chi phí dự phòng	-	-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	10,373,970,019	66,797,122,864
	Chi phí bằng tiền khác	5,094,246,421	4,672,472,258
	Cộng	240,889,588,596	328,793,511,222

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận chia cổ tức tăng vốn từ tài chính chuyên đổi		
Trả lãi trái phiếu cam kết	19,932,083,331	24,000,000,000

IV. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Công ty mẹ
Công ty CP KTXD Anpha	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Hằng Hà	Công ty liên kết
Đầu Tư Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	Công ty con
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Cùng tập đoàn
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Cùng tập đoàn
Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Châu Á	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Cotec Healthcare	Công ty liên kết
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec
Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám Đốc

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

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Cần trừ công nợ giảm khoản phải trả	43,308,541,250	
Cho thuê văn phòng	1,667,118,024	1,740,328,422
Chỉ cho mượn	-	730,000,000
Chỉ trả tiền cung cấp cây xanh Dự án Blue Sapphire Resort	-	500,000,000
Chỉ trả tiền lãi vay phải trả	-	500,000,000
Thu tiền công nợ	-	45,962,000,000
Thu tiền công nợ do bán cổ phần trong Cotec Asia	45,704,310,470	68,500,000,000
Mua cổ phần Cty Cotec Sài Gòn và Cotec CIC	59,891,233,000	-
Chỉ hộ	921,807,384	23,893,331,010
Thanh toán tiền mua cổ phần	59,891,233,000	-
Cần trừ công nợ	-	60,592,946,133
Thu tiền công nợ	12,742,200,000	-
Phải trả công nợ	2,322,000,000	-
Thanh toán hộ cho Cotec Group	3,886,300,000	-
Chi phí mua vật tư cho DA. Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai GD 2	15,615,689,860	38,551,304,988
Ứng trước tiền mua vật liệu dự án BV Đồng Nai	34,153,201,299	-
Cổ tức phải trả cho Cotec Group	6,345,000,000	-
Vay tiền của Cotec Group	67,260,000,000	-
Chỉ trả tiền vay cho Cotec Group	13,930,000,000	-
Cần trừ công nợ giảm khoản phải thu do bán cổ phần trong Cotec Asia	-	43,428,940,000
Land thanh toán tiền mua gạch	-	19,314,113,325
		<hr/>
Công ty CP Hằng Hà		
Chỉ hộ các khoản lương, chi phí lãi vay, tiền công trình	9,182,498,376	4,518,335,526
Thu tiền ứng trước thi công DA. BV Phụ Sản Đức Giang	53,079,767,600	
		<hr/>
Công ty CP KTXD Anpha		
Doanh thu cho thuê văn phòng	752,529,040	728,283,567
Phải thu lãi vay, lãi thanh toán trước hạn	3,111,645,690	-
Thanh toán hộ	1,619,840,768	4,355,983,596
Thu tiền thanh toán hộ	1,435,688,674	4,806,045,072
Cho Cotec Anpha vay	-	630,000,000
Phải trả phí thuê thiết bị	-	170,595,180
Mua xe thanh lý Mitsubishi	-	187,000,000

Lãi trả trước DA. BSR	-	3,671,077,939
Thanh toán tiền thi công giàn giáo DA. BVĐK Đồng Nai	1,402,661,514	340,000,000
Cần trừ công nợ, giám khoản phải thu	10,347,067,852	
Ứng trước tiền thi công xây dựng DA Phú Gia	-	14,074,744,000
Ứng trước tiền thi công xây dựng DA BSR Vũng Tàu	-	17,323,345,750
Cần trừ tiền công nợ	-	7,135,146,941
	<u>1,229,228</u>	
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Cho thuê văn phòng	-	660,362,598
Cần trừ công nợ thanh toán hộ với phải trả khác	551,082,654	
Phí môi giới DA BSR Bình Phú	33,857,119	179,370,617
Chi hộ	664,235,368	6,711,876,162
Thu tiền lãi vay năm trước	-	3,104,877,200
Thu tiền công nợ	-	
Thu hộ DA BSR Bình Phú	138,046,578	11,135,984,327
Phí quản lý chung cư BS Bình Phú	-	96,000,000
Cần trừ công nợ vay với Cty CP KTXD & VLXD	-	4,210,816,141
Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á		
Phải thu lãi chậm thanh toán	26,452,590,221	12,560,828,310
Phải thu lãi vay HD số 03A	47,999,468,326	28,047,257,778
Thu tiền thi công dự án Blue Sapphire Resort	10,523,000,000	22,570,000,000
Thanh toán tiền lãi vay	544,000,000	
Doanh thu thi công DA. BSR Vũng Tàu	-	99,046,766,332
Chi hộ	2,801,733,861	
Cotec Asia ứng trước tiền thi công PL HD DA. BSR	1,490,000,000	
Thu tiền chi hộ	945,000,000	
Cần trừ công nợ khoản vay HD 03A	15,830,278,799	2,770,060,044
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn		
Chi hộ	-	29,355,800
Phải thu	-	1,506,799,175
Thanh toán tiền mua nội thất, gạch, cửa nhôm	801,064,816	30,329,808,027
Chi phí cung cấp cửa nhôm, nội thất, gạch	-	8,654,682,309
Ứng trước 30% cung cấp thiết bị phần Hoàn Thiện DA. BV ĐK Đồng Nai	12,579,210,131	-
Thanh toán hộ Cotec Sài Gòn	3,351,947,584	-
Cotec Land thanh toán tiền công nợ	80,000,000	-
Chi phí cung cấp cửa nhôm, nội thất, gạch	22,834,717,177	-
Mượn tiền Cotec Sài Gòn	290,000,000	-
Cần trừ tiền công nợ	310,000,000	80,000,000
Cotec Land trả tiền mượn Cotec Sài Gòn	310,000,000	-
CTY CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)		
Doanh thu thuê văn phòng	438,858,000	-
Chi hộ	104,388,000	
Tư vấn thiết kế Biệt thự Q2	6,964,364	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai		
Doanh thu xây dựng công trình Bệnh viện Đồng Nai	246,931,460,137	-
Thu tiền xây dựng công trình Bệnh viện Đồng Nai	78,623,900,100	-
Thuê văn phòng	1,867,356,319	-
Thu tiền thuê xe ô tô	-	-
Cần trừ tiền mua xe Lexus qua góp vốn	-	-
Thu trước tiền thi công phần thân BV ĐK Đồng Nai	-	-
Ông Đào Đức Nghĩa		
Cho Ông Đào Đức Nghĩa mượn tiền		
Trả tiền mượn cho Ông Đào Đức Nghĩa	21,466,991,000	1,363,500,000
Cho Ông Đào Đức Nghĩa mượn tiền	-	9,958,000,000
Mượn tiền Ông Đào Đức Nghĩa	21,641,000,000	-
Tạm ứng CP tiếp khách	255,920,000	7,153,500,000
Thu tiền tạm ứng	-	7,116,500,000
Thi công xây dựng Biệt thự Quận 7	3,444,880,000	-
Thu hồi tiền đã cho mượn	5,250,000,000	-

Ông Đào Đức Cường		
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Hằng Hà	49,175,000,000	-
		-
		-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:		
	477,150,000	Số dư 01/01/2013
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Phải trả tiền mua NVL xây dựng công trình	-	1,637,853,503
		-
Ứng trước tiền mua vật liệu dự án BV Đồng Nai	18,730,703,350	-
Phải trả tiền mua cổ phần Cotec SG và Cotec CIC	7,683,350,253	-
Cổ tức phải trả	6,345,000,000	3,627,000,000
Phải thu do bán một phần cổ phần	4,010,771,865	39,809,110,134
Phải thu do thanh toán hộ và khác		
Công ty CP Hằng Hà		
Phải thu do cho mượn tiền	-	952,849,019
Thu trước tiền thi công DA. BV Phú Sơn Đức Giang	53,079,767,600	-
Phải thu do chi hộ	2,864,741,360	3,644,760,507
Công ty CP KTXD Anpha		
Cổ tức phải trả	-	630,621,000
Phải thu do cho thuê văn phòng và thu khác	184,777,080	374,029,600
Ứng trước cho Cotec Anpha xây dựng DA. BSR và DA. BV	30,816,003,872	29,461,745,084
Ứng trước cho Anpha thi công xây dựng DA. Phú Gia		
Thanh toán hộ	23,853,538,188	
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Cho vay		
Phải thu tiền cho thuê VP	10,195,496	-
Cho vay		
Nhận ứng trước công nợ	28,488,685	-
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Phí tư vấn, thi công dự án Blue Sapphire	-	75,820,787,776
Phải thu thi công DA. BSR	63,807,787,776	
Phải thu do chi hộ	2,801,733,861	12,904,566,500
Phải thu lãi thanh toán trước	48,922,346,696	20,760,038,901
Lãi vay hợp đồng 03A	47,492,385,747	26,666,563,564
Phải thu khác	24,613,120,757	1,500,000,000
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn		
Thi công xưởng gỗ	2,919,785,175	2,919,785,175
Phải trả tiền mượn	-	450,000,000
Phải thu khác	202,355,800	-
Ứng trước thi công nội thất	5,420,903,644	26,612,543,017
Phải trả khác	740,000,000	1,165,072,727
CTY CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)		
Phải thu tiền thuê văn phòng	438,858,000	
Ứng trước tiền tư vấn thiết kế Biệt thự Q2	161,225,000	
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai		
Nhận ứng trước tiền thi công công trình DA. BV Đa Khoa Đồng Nai Chí Hòa	67,047,710,946	94,460,179,000
Phải thu tiền thi công DA. BV ĐK Đồng Nai	2,662,618,727	7,575,598,671
Ông Đào Đức Nghĩa		
Phải trả tiền mượn	6,395,041,413	981,032,413
Phải thu	1,444,880,000	-
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:		
	HHQT	BGD
Lương	480,000,000	360,000,000
Phụ cấp	-	
		82,689,754
		360,000,000
Lương, thưởng		
Phụ cấp		
Cộng		360,000,000

3. Thông tin về bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2014*

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

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

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

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận cho thuê nhà	Bộ Đầu tư	Bộ phận khác	Cộng
Số dư 31/12/2014					
Tài sản					
Tài sản bộ phận	809,460,867,159	-	555,584,190,287	-	1,365,045,057,446
Tài sản không phân bổ	-	-	-	32,349,403,520	32,349,403,520
Tổng tài sản	809,460,867,159	-	555,584,190,287	32,349,403,520	1,397,394,460,966
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	1,114,297,474,239	-	-	16,853,457,336	1,131,150,931,575
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	1,114,297,474,239	-	-	16,853,457,336	1,131,150,931,575
Số dư 01/01/2014					
Tài sản					
Tài sản bộ phận	655,224,630,902	-	449,722,106,139	-	1,104,946,737,042
Tài sản không phân bổ	-	-	-	26,185,485,723	26,185,485,723
Tổng tài sản	655,224,630,902	-	449,722,106,139	26,185,485,723	1,131,132,222,765
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	826,657,155,827	4,720,867,236	7,782,105,650	-	839,160,128,713
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	3,540,752,906	3,540,752,906
Tổng nợ phải trả	826,657,155,827	4,720,867,236	7,782,105,650	3,540,752,906	842,700,881,619

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận cho thuê nhà	Bộ Đầu tư	Bộ phận khác	Cộng
12 tháng năm 2014					
Doanh thu bộ phận	239,791,018,115	4,504,957,045	935,881,703		245,231,856,863
Chi phí hoạt động phân bổ	(265,245,144,144)	(4,983,164,049)	(1,035,226,754)		(271,263,534,946)
Chi phí hoạt động tài chính	(80,101,356,564)	-	(38,317,702,500)		(118,419,059,064)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(105,555,482,593)	(478,207,004)	(38,417,047,551)	-	(144,450,737,147)
Doanh thu tài chính	-	-	147,837,629,739		147,837,629,739
Lãi khác	-	-	15,462,223,157		15,462,223,157
Lợi nhuận trước thuế				-	18,849,115,749
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	4,275,083,540		4,275,083,540
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	212,957,284	-	-		212,957,284
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					14,361,074,925
12 tháng năm 2013					
Doanh thu	361,915,720,108	5,856,799,503	-	-	367,772,519,611
Chi phí hoạt động	(305,722,327,868)	(4,947,991,889)	-	-	(310,670,319,757)
Chi phí tài chính	(61,493,236,376)	-	-	-	(61,493,236,376)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(5,299,844,136)	908,807,614	-	-	(4,391,036,522)
Doanh thu tài chính	-	-	101,254,549,899	-	101,254,549,899
Chi phí tài chính	-	-	(49,816,694,789)	-	(49,816,694,789)
Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết	-	-	-	-	-
Lãi khác	(8,594,392,536)	-	(2,007,245,936)	(273,063,714)	(10,874,702,186)
Chi phí dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	-	(34,433,398)	-	(34,433,398)
Lợi nhuận trước thuế	(13,894,236,672)	908,807,614	49,396,175,777	(273,063,714)	36,137,683,005
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(4,473,050,601)	-	-	-	(4,473,050,601)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1,530,668,439)	-	-	-	(1,530,668,439)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(19,897,955,712)	908,807,614	49,396,175,777	(273,063,714)	30,133,963,965

Bộ phận theo khu vực địa lý: toàn bộ hoạt động của Công ty đều diễn ra ở khu vực hoạt động kinh doanh của Công ty (Tp.Hồ Chí Minh).

1. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

Các loại công cụ tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17,348,497,958	2,832,853,572
Phải thu khách hàng	79,577,410,865	93,528,107,842
Các khoản phải thu khác	212,850,291,529	138,263,538,636
Ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	168,465,765
Đầu tư ngắn hạn	-	146,190,000,000
Đầu tư dài hạn khác	210,753,710,604	500,000,000
Cộng	520,698,376,721	381,482,965,815
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	619,785,356,520	590,827,766,109
Phải trả người bán	50,698,958,246	37,368,747,020
Chi phí phải trả	81,617,926,451	32,621,107,064
Các khoản phải trả ngắn hạn khác		27,807,579,083
Các khoản phải trả khác	185,434,962,693	4,104,085,200
Cộng	937,537,203,910	692,729,284,476

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

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

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

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay,...).

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Số cuối năm

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	306,515,356,520	313,270,000,000	-	619,785,356,520
Phải trả người bán	16,360,219,244	34,338,739,002	-	50,698,958,246
Chi phí phải trả	58,211,596,623	23,406,329,828	-	81,617,926,451
Các khoản phải trả khác	185,434,962,693	-	-	185,434,962,693
Cộng	566,522,135,080	371,015,068,830	-	937,537,203,910

Số dư 01/01/2014

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	325,613,516,449	265,214,249,660	-	590,827,766,109
Phải trả người bán	37,368,747,020	-	-	37,368,747,020
Chi phí phải trả	32,621,107,064	-	-	32,621,107,064
Các khoản phải trả khác	19,226,279,486	8,581,299,597	-	27,807,579,083
Phải trả dài hạn khác	-	4,104,085,200	-	4,104,085,200
Cộng	414,829,650,019	277,899,634,457	-	692,729,284,476

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Số cuối năm

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	17,348,497,958	-	-	17,348,497,958
Phải thu khách hàng	79,577,410,865	-	-	79,577,410,865
Phải thu nội bộ	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	171,491,696,865	41,358,594,664	-	212,850,291,529
Ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	-	-	168,465,765
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn khác	-	210,753,710,604	-	210,753,710,604
Cộng	268,586,071,453	252,112,305,268	-	520,698,376,721

Số dư 01/01/2014

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2,832,853,572	-	-	2,832,853,572
Phải thu khách hàng	93,528,107,842	-	-	93,528,107,842
Phải thu nội bộ	-	-	-	-
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 ngắn hạn	146,190,000,000	-	-	146,190,000,000
Đầu tư dài hạn khác	-	500,000,000	-	500,000,000
Cộng	380,982,965,815	500,000,000	-	381,482,965,815


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

Chỉ tiêu	DVT	Năm 2014	Năm 2013
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	43.99	60,62
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	56.01	39,38
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	80.95	74,50
Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	17.79	20,96
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.24	1,34
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0.76	0,81
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.64	
		Năm 2014	Năm 2013
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	7.69	9,83
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	5.86	8,19
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản bình quân	%	1.49	3,31
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân	%	1.14	2,76
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu bình quân	%	1.14	13,38

3. Thông tin so sánh

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

TPHCM, ngày 14 tháng 02 năm 2015



TRẦN VĂN HẢO
Kế toán trưởng



PHAN THỊ THÚY MAI
Người lập biểu

