

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2015**

Đã được soát xét



# 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 KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	6 - 7
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	8 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	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 riêng 6 tháng đầu năm 2015 đã được soát xét của Công ty.

### KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec được chuyển từ một bộ phận doanh nghiệp Nhà nước: Nhà máy COTERRAZ - Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

*Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp các Giấy chứng nhận 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  
Số cổ phiếu : 21.150.000 cổ phiếu  
Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

- **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

# 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)

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

Website : info@cotecland.com.vn

Mã số thuế : 0303666737

## 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 : 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, 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.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là thi công xây dựng các dự án trong Cotec Group.

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong kỳ 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		
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 Phan Văn Tín	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc		

# 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)

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc		20/01/2015
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc	20/01/2015	

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

Tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2015 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm Báo cáo này (từ trang 8 đến trang 48).

## SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2015

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 30 tháng 6 năm 2015 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 riêng.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã soát xét Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2015, 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 riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng; 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 riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu năm 2015, 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.

# 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)

---

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



---

**NGUYỄN THẾ THANH - Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 9 năm 2015

Số: 0398/2015/BCKQCTSX-KTV

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**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 thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec được lập ngày 8 tháng 9 năm 2015, từ trang 8 đến trang 48 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 6 tháng đầu năm 2015 và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về Báo cáo tài chính riêng này trên kết quả công tác soát xét của Chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính riêng theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 “Công tác soát xét Báo cáo tài chính”. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải được lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính riêng không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của Chúng tôi, Chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng Báo cáo tài chính riêng kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu năm 2015, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số IV.1: Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn một khoản là 101.565.230.434 VND. Theo đó, để đảm bảo nguồn tài chính, trong ngắn hạn, Công ty cũng đã triển khai và đang thực hiện việc cơ cấu tài sản và nợ ngắn hạn, cụ thể: 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 Group), 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. Thủ tục chuyển nhượng vốn vẫn đang được thực hiện và chưa được hoàn tất.

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 KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT (tiếp theo)

---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 9 năm 2015

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



**NGUYỄN CAO HOÀI THU** - Phó Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0474-2013-037-1

**NGUYỄN THỊ THOM** - Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0787 -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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015

MẪU B01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>328.890.813.532</b>	<b>494.263.665.528</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>8.620.703.143</b>	<b>17.310.581.813</b>
Tiền	111	V.1	8.620.703.143	17.310.581.813
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>266.206.448.293</b>	<b>402.989.351.493</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	39.287.725.586	77.501.350.970
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	143.992.893.030	150.215.994.103
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	82.942.205.477	175.288.382.220
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(16.375.800)	(16.375.800)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>54.063.662.096</b>	<b>71.700.675.690</b>
Hàng tồn kho	141	V.6	54.063.662.096	71.700.675.690
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>2.263.056.532</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	-	37.431.340
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.225.625.192
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>653.807.896.054</b>	<b>789.575.743.560</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.8	500.000.000	500.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>94.648.623.489</b>	<b>96.128.186.056</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	94.648.623.489	96.128.186.056
<i>Nguyên giá</i>	222		109.118.189.336	109.118.189.336
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.469.565.847)	(12.990.003.280)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		332.000.000	332.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(332.000.000)	(332.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>544.131.795.806</b>	<b>666.096.861.423</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		59.941.243.000	125.566.243.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		485.274.027.238	541.149.027.238
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		852.150.000	852.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.937.624.432)	(1.472.558.815)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.527.476.759</b>	<b>26.850.696.081</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	14.527.476.759	26.850.696.081
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>982.698.709.586</b>	<b>1.283.839.409.088</b>

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

# 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

6 tháng đầu năm 2015

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>721.453.248.210</b>	<b>1.027.734.595.716</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>430.456.043.966</b>	<b>766.064.380.071</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	44.934.036.264	40.701.973.017
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	110.382.474.073	127.936.983.592
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	53.726.071.835	45.683.391.369
4. Phải trả người lao động	314		2.549.331.424	2.400.753.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	25.743.680.784	67.095.116.821
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	87.613.830.757	70.884.573.385
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	102.296.683.053	408.151.653.061
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	3.209.935.776	3.209.935.776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>290.997.204.244</b>	<b>261.670.215.645</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	93.488.500.784	63.130.200.784
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	197.508.703.460	196.633.703.459
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.19	-	1.906.311.402
<b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>261.245.461.376</b>	<b>256.104.813.372</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>261.245.461.376</b>	<b>256.104.813.372</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>211.500.000.000</i>	<i>211.500.000.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.170.153.849	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		44.178.028.109	39.037.380.105
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>39.037.380.105</i>	<i>34.186.773.556</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>5.140.648.004</i>	<i>4.850.606.549</i>
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>982.698.709.586</b>	<b>1.283.839.409.088</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 9 năm 2015



**NGUYỄN THẾ THANH**  
Tổng Giám đốc

**LÊ BÁ TIẾN**  
Kế toán trưởng

**TRẦN THỊ HƯƠNG**  
Người lập biểu

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

(Có so sánh số liệu 6 tháng đầu năm 2014)

MẪU B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	187.279.600.288	193.590.854.478
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		187.279.600.288	193.590.854.478
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	149.741.864.035	158.300.689.566
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.537.736.253	35.290.164.912
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.473.181.054	18.037.263.882
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	24.401.932.117	35.750.763.217
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>23.936.866.500</i>	<i>33.994.745.281</i>
8 Chi phí bán hàng	24	VI.5	633.054.768	(1.055.391.978)
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.293.380.210	8.450.599.299
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.682.550.212	10.181.458.256
11 Thu nhập khác	31		7.368.424.430	510.728
12 Chi phí khác	32		10.092.010.402	3.031.575.116
13 Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.7	(2.723.585.972)	(3.031.064.388)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.958.964.240	7.150.393.868
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.724.627.638	2.291.535.176
16 Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.19	(1.906.311.402)	8.252.143
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>5.140.648.004</u>	<u>4.850.606.549</u>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 9 năm 2015



NGUYỄN THẾ THANH  
Tổng Giám đốc

LÊ BÁ TIẾN  
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ HƯƠNG  
Người lập biểu

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

**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 RIÊNG**

6 tháng đầu năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu năm 2015

MẪU B 03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. <i>Lỗ trước thuế</i>	01		4.958.964.240	7.150.393.868
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.479.562.567	1.437.269.870
- Các khoản dự phòng	03		465.065.617	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.473.181.054)	(18.037.263.882)
- Chi phí lãi vay	06		23.936.866.500	33.994.745.281
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		29.367.277.870	24.545.145.137
- Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	09	VII	16.658.426.374	(77.126.741.855)
- Giảm hàng tồn kho	10		17.637.013.594	7.069.291.736
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	11	VII	65.459.937.374	120.928.322.392
- Giảm chi phí trả trước	12		12.360.650.662	9.779.152.161
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(61.027.497.609)	(12.778.422.407)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.000.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(331.300.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>80.455.808.265</b>	<b>71.085.447.164</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
- Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(15.870.000.000)
- Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	VII	92.011.000.000	240.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	123.823.283.072	861.898.194
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>215.834.283.072</b>	<b>(14.768.101.806)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	11.500.000.000
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		116.958.049.364	108.024.166.301
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(421.938.019.371)	(178.043.436.218)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(304.979.970.007)</b>	<b>(58.519.269.917)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50		<b>(8.689.878.670)</b>	<b>(2.201.924.559)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		17.310.581.813	2.793.360.147
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	V.1	<b>8.620.703.143</b>	<b>591.435.588</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 9 năm 2015



**NGUYỄN THẾ THANH**  
Tổng Giám đốc

**LÊ BÁ TIẾN**  
Kế toán trưởng

**TRẦN THỊ HƯƠNG**  
Người lập biểu

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

MẪU B 09a-DN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc kèm với Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (gọi tắt là “Công ty”).

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

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng - Đầu tư bất động sản
3. **Ngành, nghề kinh doanh** :

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.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là thi công xây dựng các dự án trong Cotec Group.

### 4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Công ty hoạt động kinh doanh chủ yếu trong lĩnh vực thi công thi công xây dựng các dự án trong Cotec Group, chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

### 5. **Nhân viên**

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 80 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 110 người).

### 6. **Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại để phù hợp với số liệu so sánh với số liệu của Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2015, xem Thuyết minh số VIII.4.

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán

Kỳ 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 riêng 6 tháng đầu năm 2015 thuộc kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, đây là kỳ kế toán thứ 11 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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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. Áp dụng hướng dẫn Chế độ kế toán mới và thay đổi chính sách kế toán

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở đi. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2015.

### 3. 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 riêng.

### 4. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày 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 riêng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn một khoản là 101.565.230.434 VND. Theo đó, để đảm bảo nguồn tài chính, trong ngắn hạn, Công ty cũng đã triển khai và đang thực hiện việc cơ cấu tài sản và nợ ngắn hạn, cụ thể: 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 Group), thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

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

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á với giá trị là 119.952.000.000 VND. Thủ tục chuyển nhượng vốn vẫn đang được thực hiện và chưa được hoàn tất.

### 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản 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, phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải thu về cho vay dài hạn, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

##### *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 riêng 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 riêng, 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 phải trả người bán ngắn hạn, chi phí phải trả ngắn hạn, phải trả ngắn hạn và dài hạn khác và vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn.

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

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

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

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

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

---

## 5. Các khoản phải thu

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu tiền thi công xây dựng, phải thu tiền cho thuê văn phòng và phải thu của khách hàng hàng khác.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: Phải thu chi hộ, phải thu lãi cho vay; lãi chậm trả, tạm ứng nhân viên; các ký quỹ, ký cược và các khoản phải thu khác.

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 lập Báo cáo. Tăng hoặc giảm số dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

## 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước chủ yếu là chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort và chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này như sau:

- 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 công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 2 đến 4 năm.

## 8. 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.

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



# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	46
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 7
Tài sản cố định khác	2 - 10

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm kế toán và nhãn hiệu hàng hóa. Hiện tại, các tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

#### 10. Đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính phản ánh các khoản cho vay, các đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

- Các khoản cho vay phản ánh tình hình tăng, giảm và số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.
- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua cộng các chi phí mua có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.
- Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào vốn chủ sở hữu của đơn vị khác nhưng Công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (trừ các khoản tiền gửi kỳ hạn có kỳ hạn không quá 3 tháng được trình bày ở chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền"), trái phiếu, thương phiếu và các loại chứng khoán nợ khác.

#### 11. 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, Công ty tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## 12. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần

### *Cơ cấu vốn chủ sở hữu*

Vốn chủ sở hữu 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.
- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- 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.

### *Phân phối lợi nhuận thuần*

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.
  - Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
  - Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội.

## 13. Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

### *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).

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay

Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi 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.

### 14. Hợp đồng xây dựng

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

### 15. Chi phí đi vay

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

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

### 16. 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.

### 17. 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 riêng 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 riêng 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 riêng trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

## 18. 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.

## 19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

### 1. Tiền

	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
Tiền mặt	510.937.242	121.958.837
Tiền gửi ngân hàng (*)	8.109.765.901	17.188.622.976
<b>Cộng</b>	<b>8.620.703.143</b>	<b>17.310.581.813</b>

(\*) Như trình bày tại Thuyết minh số V.17, toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng của Công ty đã được đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và Chi nhánh Thành Đô.

### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (*)	2.919.785.175	2.919.785.175
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	-	63.807.787.776
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (*)	1.581.690.496	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	541.002.840	184.777.080
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (*)	731.430.000	438.858.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	24.910.845.582	1.867.356.319

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	1.444.880.000	1.444.880.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	2.736.873	-
Công ty Cổ phần Truyền thông tập trung Mặt trời vàng	52.425.000	-
Ông Nguyễn Trọng Thành	265.023.000	-
Dự án Phú Xuân	1.163.451.019	1.163.451.019
Dự án Gia Phú	5.674.455.601	5.674.455.601
<b>Cộng</b>	<b><u>39.287.725.586</u></b>	<b><u>77.501.350.970</u></b>
(*) Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	<u>32.129.634.093</u>	<u>70.663.444.350</u>
<b>3. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	22.714.159.248	16.834.006.764
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (*)	7.829.477.199	5.420.903.644
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (*)	134.837.000	56.837.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	30.816.003.872	30.816.003.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	5.143.600.180	4.987.501.220
Công ty TNHH TM SX Hoàn Thiện II	389.408.054	389.408.054
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Srar	-	2.725.849.146
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	10.981.215.595	24.548.580.695
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mỹ Văn	9.253.438.000	10.761.268.000
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	103.329.500	103.329.500
Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long	9.036.190.919	7.618.560.560
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	5.704.045.966	-
Các nhà cung cấp khác	41.887.187.497	45.953.745.648
<b>Cộng</b>	<b><u>143.992.893.030</u></b>	<b><u>150.215.994.103</u></b>
(*) Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	<u>61.494.477.319</u>	<u>53.127.751.280</u>

#### 4. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số dư 30/6/2015</u>		<u>Số dư 01/01/2015</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Hàng Hà (*)	2.884.741.360	-	2.864.741.360	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (*)	468.129.000	-	1.602.044.451	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (*)	419.697.800	-	249.697.800	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	2.212.021.792	-	126.041.608.853	-

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	Số dư 30/6/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	25.333.023.231	-	23.853.538.188	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (*)	237.676.000	-	104.388.000	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh (*)	50.195.496	-	10.195.496	-
Dự án Khu dân cư Phú Xuân	7.932.822.189	-	7.932.822.189	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương	29.489.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh - Chi nhánh Đồng Nai	120.000.000	-	120.000.000	-
Tài khoản tiền gửi tại PVFC	5.908.855	-	5.908.855	-
Tạm ứng nhân viên	9.813.459.665	-	9.073.665.716	-
<i>Trong đó:</i>				
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	155.920.000	-	255.920.000	-
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	904.635.716	-	509.743.079	-
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*)	-	-	3.651.980	-
Ông Phan Văn Ngoan (*)	42.872.000	-	42.872.000	-
Ông Đào Đức Cường (*)	2.597.408.266	-	2.546.234.238	-
Ông Phan Văn Tín (*)	532.901.431	-	1.215.438.704	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (*)	62.004.375	-	-	-
Các khoản tạm ứng khác	5.517.717.877	-	4.499.805.715	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	168.465.765	-	168.465.765	-
Thuế GTGT chưa kê khai	143.888.544	-	-	-
Các khoản phải thu khác	3.663.175.780	-	3.261.305.547	-
<b>Cộng</b>	<b>82.942.205.477</b>	<b>-</b>	<b>175.288.382.220</b>	<b>-</b>
(*) Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	35.901.226.467	-	159.300.074.149	-

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

**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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**5. Nợ xấu**

	Số dư 30/6/2015			Số dư 01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>						
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ MVN	23.394.000	7.018.200	(16.375.800)	23.394.000	7.018.200	(16.375.800)
<b>Cộng</b>	<b>23.394.000</b>	<b>7.018.200</b>	<b>(16.375.800)</b>	<b>23.394.000</b>	<b>7.018.200</b>	<b>(16.375.800)</b>

**6. Hàng tồn kho**

	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	54.063.662.096	71.700.675.690
<b>Cộng</b>	<b>54.063.662.096</b>	<b>71.700.675.690</b>
<i>Chi tiết chi phí thi công xây dựng các công trình như sau:</i>		
Công trình Bệnh viện Đồng Nai	36.912.176.834	59.138.583.591
Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	7.153.577.903	877.888.074
Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải	772.727.273	772.727.273
Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	6.393.829.717	9.192.625.187
Các công trình khác	2.831.350.369	1.718.851.565
<b>Cộng</b>	<b>54.063.662.096</b>	<b>71.700.675.690</b>

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## 7. Chi phí trả trước

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	-	<b>37.431.340</b>
Chi phí hội nghị, quảng cáo	-	24.156.340
Công cụ, dụng cụ	-	13.275.000
b) Chi phí trả trước dài hạn	<b>14.527.476.759</b>	<b>26.850.696.081</b>
Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort	-	35.075.702
Đồ dùng văn phòng	41.915.906	97.548.214
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Bệnh viện Đông Nai	10.705.678.407	26.718.072.165
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Blue Sapphire Resort	151.363.636	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Bệnh viện Phụ sản Đức Giang	3.628.518.810	-
<b>Cộng</b>	<b><u>14.527.476.759</u></b>	<b><u>26.888.127.421</u></b>

## 8. Phải thu về cho vay dài hạn

	<u>Số dư 30/6/2015</u>		<u>Số dư 01/01/2015</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn vay	500.000.000	-	500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>500.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>500.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>
Phải thu về cho vay dài hạn là bên liên quan	<u>500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>500.000.000</u>	<u>-</u>

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



# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## 9. Tài sản cố định hữu hình

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư 01/01/2015	100.000.000.000	1.080.189.977	729.878.450	7.308.120.909	109.118.189.336
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số dư 30/6/2015</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>1.080.189.977</b>	<b>729.878.450</b>	<b>7.308.120.909</b>	<b>109.118.189.336</b>
<b>Giá trị mòn lũy kế</b>					
Số dư 01/01/2015	10.326.086.936	941.356.647	729.878.450	992.681.247	12.990.003.280
Tăng trong kỳ	1.086.956.520	8.500.001	-	384.106.046	1.479.562.567
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.086.956.520</i>	<i>8.500.001</i>	-	<i>384.106.046</i>	<i>1.479.562.567</i>
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số dư 30/6/2015</b>	<b>11.413.043.456</b>	<b>949.856.648</b>	<b>729.878.450</b>	<b>1.376.787.293</b>	<b>14.469.565.847</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư 01/01/2015	89.673.913.064	138.833.330	-	6.315.439.662	96.128.186.056
<b>Số dư 30/6/2015</b>	<b>88.586.956.544</b>	<b>130.333.329</b>	-	<b>5.931.333.616</b>	<b>94.648.623.489</b>
<b>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng:</b>					
Tại 01/01/2015	-	910.189.977	729.878.450	-	1.640.068.427
<b>Tại 30/6/2015</b>	-	<b>910.189.977</b>	<b>729.878.450</b>	-	<b>1.640.068.427</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số V.17, Công ty đã thế chấp Tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại là 88.586.956.543 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 89.673.913.063 VND) để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn.

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

**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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**10. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 01/01/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư 30/6/2015</b>	<b>32.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>332.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 01/01/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Tăng trong kỳ	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư 30/6/2015</b>	<b>32.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>332.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư 01/01/2015	-	-	-
Số dư 30/6/2015	-	-	-
<b>Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng:</b>			
Tại 01/01/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Tại 30/6/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000

**11. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
<b>a) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>59.941.243.000</b>	<b>125.566.243.000</b>
Công ty Cổ phần Hằng Hà (ii)	-	65.625.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	43.227.633.000	43.227.633.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (i)	16.713.610.000	16.713.610.000
<b>b) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>485.274.027.238</b>	<b>541.149.027.238</b>
Công ty Cổ phần Hằng Hà (ii)	65.625.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (iii)	194.400.000.000	315.900.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (iv)	223.249.027.238	223.249.027.238
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>852.150.000</b>	<b>852.150.000</b>
Đầu tư mua cổ phiếu	852.150.000	852.150.000
<b>c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	2.000.000

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
d) Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư	(1.937.624.432)	(1.472.558.815)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (i)	(1.937.624.432)	(1.438.125.417)
Dự phòng giảm giá đầu tư mua cổ phiếu	-	(34.433.398)
<b>Đầu tư tài chính dài hạn thuần</b>	<b><u>544.131.795.806</u></b>	<b><u>666.096.861.423</u></b>

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## a) Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Tại 30/6/2015		Tại 01/01/2015	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty Cổ phần Hằng Hà (ii)	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	-	-	77% (trực tiếp: 44%, gián tiếp 33%)	65.625.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gỗ xây dựng các loại và mua bán vật liệu xây dựng	72,60%	43.227.633.000	72,60%	43.227.633.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (i)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	Thiết kế tư vấn kỹ thuật công trình xây dựng	97,63%	16.713.610.000	97,63%	16.713.610.000
<b>Cộng</b>				<b>59.941.243.000</b>		<b>125.566.243.000</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) với số tiền là 1.937.624.432 VND tương ứng với vốn đầu tư vào công ty này bị suy giảm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 1.438.125.417 VND).

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## b) Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Tại 30/6/2015		Tại 01/01/2015	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty Cổ phần Hằng Hà (ii)	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	44,00%	65.625.000.000	-	-
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	Sản xuất thiết bị điện tử	32,92%	2.000.000.000	32,92%	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (iii)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	40,00%	194.400.000.000	65,00%	315.900.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (iv)	21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	95,64%	223.249.027.238	95,64%	223.249.027.238
<b>Cộng</b>				<b>485.274.027.238</b>		<b>541.149.027.238</b>

(ii) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng Hà được chuyển sang theo dõi sang “đầu tư vào công ty liên kết” do Công ty không còn kiểm soát gián tiếp đầu tư vào công ty này do Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (công ty mẹ của Công ty Cổ phần Hằng Hà) vào ngày 8 tháng 01 năm 2015 (xem Thuyết minh “Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare” bên dưới).

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- (iii) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare trong năm 2014 với tỷ lệ 65% vốn điều lệ của công ty này và có quyết định chuyển nhượng lại một phần lớn vốn vào đầu năm 2015 nên đã ghi nhận khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare trên chỉ tiêu “đầu tư vào công ty liên kết”.

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.

- (iv) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á trong năm 2014 với tỷ lệ 95,64% vốn điều lệ của công ty này và có quyết định chuyển nhượng lại một phần lớn vốn vào đầu năm 2015 nên đã ghi nhận khoản đầu tư vào 95,64% trên chỉ tiêu “đầu tư vào công ty liên kết”.

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 Group), 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. Tuy nhiên, thủ tục chuyển nhượng vốn hiện tại vẫn chưa được hoàn tất.

## 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số dư 30/6/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	425.604.091	425.604.091	425.604.091	425.604.091
Công ty Cổ phần VLXD Thế giới Nhà	7.293.422.997	7.293.422.997	7.225.172.998	7.225.172.998
Công ty Thiết kế & Xây dựng Trung Nam	7.236.111.250	7.236.111.250	7.236.111.250	7.236.111.250
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Đạt Tiến Phát	-	-	4.487.213.543	4.487.213.543
Công ty TNHH TM Tin học Trường Nguyên	434.190.774	434.190.774	461.438.575	461.438.575
Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	9.293.206.331	9.293.206.331	7.542.800.089	7.542.800.089
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	-	-	530.019.804	530.019.804
Công ty TNHH Địa Tin Học	434.649.909	434.649.909	469.299.909	469.299.909
Công ty TNHH Ha Lô	703.878.692	703.878.692	468.882.691	468.882.691
Công ty Cổ phần Công nghệ Sao bắc Đẩu	4.791.655.889	4.791.655.889	5.000.939.684	5.000.939.684
Các nhà cung cấp khác	14.321.316.331	14.321.316.331	6.854.490.383	6.854.490.383
<b>Cộng</b>	<b>44.934.036.264</b>	<b>44.934.036.264</b>	<b>40.701.973.017</b>	<b>40.701.973.017</b>

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số 30/6/2015</u>	<u>Số 01/01/2015</u>
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	43.050.162.273	71.577.685.992
Công ty Cổ phần Hàng Hà (*)	41.132.880.599	53.079.767.600
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	21.689.267.201	-
Bà Lê Thi Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Các khách hàng khác	1.890.164.000	659.530.000
<b>Cộng</b>	<b><u>110.382.474.073</u></b>	<b><u>127.936.983.592</u></b>
(*) Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	<u>105.872.310.073</u>	<u>124.657.453.592</u>

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

Stt	Chỉ tiêu	Số dư 01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	Số dư 30/6/2015
1.	Thuế GTGT dịch vụ cung cấp trong nước	8.531.517.861	3.376.491.264	-	11.908.009.125
2.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.874.253.111	1.724.627.638	-	22.598.880.749
3.	Thuế thu nhập cá nhân	1.410.896.621	264.568.000	-	1.675.464.621
4.	Thuế nhà đất	16.027.266	-	-	16.027.266
5.	Các loại thuế khác	14.850.696.510	2.679.993.564	3.000.000	17.527.690.074
	<i>Thuế môn bài</i>	-	3.000.000	3.000.000	-
	<i>Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp</i>	<i>14.850.696.510</i>	<i>2.676.993.564</i>	<i>-</i>	<i>17.527.690.074</i>
	<b>Cộng</b>	<b><u>45.683.391.369</u></b>	<b><u>8.045.680.466</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>53.726.071.835</u></b>

### • Thuế giá trị gia tăng

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

Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ

Thuế suất áp dụng : 10%

### • Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem Thuyết minh số VI.8

### • Các loại thuế khác

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

## 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	13.057.169.242	52.068.919.731
Chi phí công trình phải trả	12.497.011.542	14.899.197.090
Các chi phí khác	189.500.000	127.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>25.743.680.784</u></b>	<b><u>67.095.116.821</u></b>

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## 16. Phải trả khác

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a) Phải trả ngắn hạn khác	<b>87.613.830.757</b>	<b>70.884.573.385</b>
KPCĐ	467.265.569	445.304.569
Các khoản bảo hiểm phải nộp	4.415.925.070	3.241.071.686
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (*)	9.278.111.380	740.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	6.141.788.831	5.334.844.143
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	249.724.001	-
Ông Đào Đức Cương (*)	13.475.550.000	13.475.550.000
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	7.076.041.413	6.395.041.413
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Mỹ Linh	9.462.000.000	9.462.000.000
Ông Dương Quốc Trọng	5.600.000.000	5.600.000.000
Ông Lê Xuân Tình	5.900.000.000	5.900.000.000
Ông Bùi Trung Dũng	12.000.000.000	12.000.000.000
Thuế GTGT phải nộp chưa kê khai	2.264.622.326	-
Các khoản phải trả khác	11.232.802.167	8.240.761.574
<i>Trong đó:</i>		
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*)	2.338.020	-
b) Phải trả dài hạn khác	<b>93.488.500.784</b>	<b>63.130.200.784</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec (**)	54.414.636.667	54.544.636.667
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (**)	30.488.300.000	-
Phải trả dự án Khu Dân cư Phú Xuân	8.585.564.117	8.585.564.117
<b>Cộng</b>	<b><u>181.102.331.541</u></b>	<b><u>134.014.774.169</u></b>
(*) Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	<u>36.652.463.025</u>	<u>25.995.435.556</u>
(**) Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan	<u>84.902.936.667</u>	<u>54.544.636.667</u>

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



**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 RIÊNG**

6 tháng đầu năm 2015

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số dư 30/6/2015		Trong kỳ		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>102.296.683.053</b>	<b>102.296.683.053</b>	<b>116.958.049.364</b>	<b>(422.813.019.372)</b>	<b>408.151.653.061</b>	<b>408.151.653.061</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>102.296.683.053</i>	<i>102.296.683.053</i>	<i>116.958.049.364</i>	<i>(148.679.119.372)</i>	<i>134.017.753.061</i>	<i>134.017.753.061</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (i)	91.564.762.826	91.564.762.826	71.226.129.137	(113.679.119.372)	134.017.753.061	134.017.753.061
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô (ii)	10.731.920.227	10.731.920.227	10.731.920.227	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	-	35.000.000.000	(35.000.000.000)	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(274.133.900.000)</i>	<i>274.133.900.000</i>	<i>274.133.900.000</i>
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở Trái phiếu cam kết Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	-	-	-	(74.133.900.000)	74.133.900.000	74.133.900.000
Trái phiếu cam kết Ngân hàng Thương mại Cổ Phần An Bình	-	-	-	(50.000.000.000)	50.000.000.000	50.000.000.000
Trái phiếu cam kết Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	(100.000.000.000)	100.000.000.000	100.000.000.000
	-	-	-	(50.000.000.000)	50.000.000.000	50.000.000.000

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	Số dư 30/6/2015		Trong kỳ		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>197.508.703.460</b>	<b>197.508.703.460</b>	-	<b>875.000.001</b>	<b>196.633.703.459</b>	<b>196.633.703.459</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	84.338.703.460	84.338.703.460	-	975.000.001	83.363.703.459	83.363.703.459
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc (iv)	3.820.000.000	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000	3.820.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (v)	109.350.000.000	109.350.000.000	-	(100.000.000)	109.450.000.000	109.450.000.000
<b>Cộng</b>	<b>299.805.386.513</b>	<b>299.805.386.513</b>	<b>116.958.049.364</b>	<b>(421.938.019.371)</b>	<b>604.785.356.520</b>	<b>604.785.356.520</b>

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2015 như sau:

(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 các 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.9) 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 TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 151/2015/351948/HĐTĐ ngày 16 tháng 6 năm 2015 với hạn mức tín dụng là 147.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thi công xây dựng Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang. Thời hạn vay là 9 tháng kể từ thời điểm rút vốn, Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2015

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

Khoản vay được đảm bảo bằng quyền đòi nợ giá trị khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai và sắp hoàn thành từ Hợp đồng số 06/2014/HĐTT-HH ngày 19 tháng 9 năm 2014 và Phụ lục hợp đồng tổng thầu số 01/2014/PLHĐ-HĐTD-HH ngày 22 tháng 9 năm 2014; Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi của Công ty (xem Thuyết minh số V.1), nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả nợ vay Ngân hàng.

- (iii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn 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.
- (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 với hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.
- (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, thời hạn vay 3 năm, lãi suất 0%/năm.

## 18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Quỹ khen thưởng	953.264.957	953.264.957
Quỹ phúc lợi	2.256.670.819	2.256.670.819
<b>Cộng</b>	<b><u>3.209.935.776</u></b>	<b><u>3.209.935.776</u></b>

## 19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả do Công ty ghi nhận liên quan đến các chi phí trả trước liên quan đến công trình xây dựng Bệnh viện Đồng Nai và sự thay đổi của các chi phí này trong kỳ và kỳ trước như sau:

	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
Số dư 01/01	1.906.311.402	1.773.352.702
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	(1.906.311.402)	8.252.143
<b>Số dư 30/6</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.781.604.845</u></b>

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## 20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn 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 01/01/2014	200.000.000.000	(1.282.720.582)	3.961.062.154	3.209.091.695	37.215.932.343	243.103.365.610
Vốn tăng trong năm trước	11.500.000.000	-	-	-	-	11.500.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.345.000.000)	(6.345.000.000)
Tặng khác	-	(320.000.000)	-	-	-	(320.000.000)
Lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	8.166.447.762	8.166.447.762
Số dư 31/12/2014	211.500.000.000	(1.602.720.582)	3.961.062.154	3.209.091.695	39.037.380.105	256.104.813.372
Trình bày lại số dư 31/12/2014 theo TT 200 (xem Thuyết minh số VIII.4)	-	-	3.209.091.695	(3.209.091.695)	-	-
Số dư 01/01/2015	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	-	39.037.380.105	256.104.813.372
Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2015	-	-	-	-	5.140.648.004	5.140.648.004
Số dư 30/6/2015	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	-	44.178.028.109	261.245.461.376

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Vốn góp thực tế tại 30/6/2015 và tại 01/01/2015		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ	Giá trị vốn góp
Ông Nguyễn Thế Thanh	33.690	0,16%	336.900.000
Ông Đào Đức Nghĩa	199.000	0,94%	1.990.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	12.090.000	57,16%	120.900.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	2.102.070	9,94%	21.020.700.000
Các cổ đông khác	6.725.240	31,80%	67.252.400.000
<b>Cộng</b>	<b>21.150.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>211.500.000.000</b>

## Cổ phiếu

	Tại 30/6/2015	Tại 01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.150.000	21.150.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	21.150.000	21.150.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>21.150.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	21.150.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>21.150.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND)	10.000	10.000

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

Đơn vị tính: VND

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
<b>a) Tổng doanh thu</b>		
Doanh thu xây dựng	185.182.222.607	191.183.605.760
Doanh thu môi giới	56.367.614	161.507.267
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.955.205.067	2.020.856.067
Doanh thu dịch vụ khác	85.805.000	224.885.384
<b>Cộng</b>	<b>187.279.600.288</b>	<b>193.590.854.478</b>
<b>b) Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	727.513.920	766.790.757

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	265.974.546	132.987.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	270.000.000	-
Công ty Cổ phần Hằng Hà	10.860.806.364	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	11.864.740.987	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	323.841.600	346.967.455
Công ty TNHH Kim Huỳnh	-	90.846.835
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	162.456.675.256	188.696.909.578
Ông Đào Đức Nghĩa	-	3.131.709.091
<b>Cộng</b>	<b><u>186.769.552.673</u></b>	<b><u>193.166.210.989</u></b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn xây dựng	149.322.976.707	157.801.360.360
Giá vốn cho thuê mặt bằng	418.887.328	499.329.206
<b>Cộng</b>	<b><u>149.741.864.035</u></b>	<b><u>158.300.689.566</u></b>
<b>3. Doanh thu tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng	68.432.711	120.782.145
Lãi tiền cho vay	-	11.695.200.000
Lãi do ứng trước tiền thi công, chậm thanh toán	1.404.748.343	6.221.281.737
<b>Cộng</b>	<b><u>1.473.181.054</u></b>	<b><u>18.037.263.882</u></b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay, lãi phát hành trái phiếu	23.936.866.500	33.994.745.281
Chi phí dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	465.065.617	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	1.755.580.436
Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu	-	437.500
<b>Cộng</b>	<b><u>24.401.932.117</u></b>	<b><u>35.750.763.217</u></b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	555.555.000	622.368.130
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	59.232.041	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	55.999.186
Chi phí bằng tiền khác (*)	18.267.727	(1.733.759.294)
<b>Cộng</b>	<b><u>633.054.768</u></b>	<b><u>(1.055.391.978)</u></b>

(\*) Chi phí bằng tiền khác của chi phí bán hàng 6 tháng đầu năm 2014 được điều chỉnh giảm liên quan đến chi phí môi giới cho dự án Blue Sapphire Resort tại Vũng Tàu.

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
Chi phí nhân viên quản lý	3.124.335.322	4.125.872.937
Chi phí vật liệu quản lý	1.008.173.230	2.349.400.651
Chi phí đồ dùng văn phòng	42.120.356	-
Chi phí khấu hao	688.256.693	596.127.314
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	14.639.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	743.459.938	793.430.013
Chi phí bằng tiền khác	684.034.671	571.129.384
<b>Cộng</b>	<b>6.293.380.210</b>	<b>8.450.599.299</b>

## 7. Lợi nhuận khác

Thanh lý giàn giáo	7.366.124.430	-
Thu nhập khác	2.300.000	510.728
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.368.424.430</b>	<b>510.728</b>
Chi phí thanh lý giàn giáo	7.415.016.838	-
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	2.676.993.564	2.983.589.862
Chi phí khác	-	47.985.254
<b>Chi phí khác</b>	<b>10.092.010.402</b>	<b>3.031.575.116</b>
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác</b>	<b>(2.723.585.972)</b>	<b>(3.031.064.388)</b>

## 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.958.964.240	7.150.393.868
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>	<i>2.880.252.298</i>	<i>3.265.675.116</i>
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.880.252.298	3.265.675.116
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>7.839.216.538</b>	<b>10.416.068.984</b>
Thuế suất áp dụng	22%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1.724.627.638</b>	<b>2.291.535.176</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% trên thu nhập chịu thuế.

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

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.759.933.332	112.027.147.531
Chi phí nhân công	12.416.408.346	27.686.164.480
Chi phí khấu hao	1.479.562.567	1.437.269.870
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.992.922.123	14.094.917.245
Chi phí bằng tiền khác	749.404.283	4.436.498.003
<b>Cộng</b>	<b>138.398.230.651</b>	<b>159.681.997.129</b>

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

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

	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
Lãi tiền cho vay, lãi chậm thanh toán phải thu	1.404.748.343	16.971.481.737
Chi phí lãi vay, lãi trái phí phải trả	13.593.612.300	21.216.322.874
Phải thu nhượng bán đầu tư vào công ty liên kết	<u>29.489.000.000</u>	<u>-</u>

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

Lãi cho vay phải thu cuối năm trước đã thu trong kỳ	123.754.850.361	741.116.049
Chi phí lãi vay phải trả cuối năm trước đã trả trong kỳ	<u>50.684.243.409</u>	<u>-</u>

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

### *Giao dịch với các bên liên quan*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

#### Bên liên quan

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng

Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)

Công ty Cổ phần Hằng Hà

Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha

Công ty TNHH Kim Huỳnh

Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai

Ông Đào Đức Nghĩa

Ông Nguyễn Thế Thanh

Ông Đỗ Đăng Nguyễn

Ông Phan Văn Ngoan

Ông Đào Đức Cương

Ông Phan Văn Tín

Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

#### Mối quan hệ

Công ty mẹ

Công ty con

Công ty con (đầu năm)/ công ty liên kết (cuối kỳ)

Công ty con

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cùng tập đoàn

Cùng tập đoàn

Cùng tập đoàn

Chủ tịch HĐQT

Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

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



# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Mua vật liệu xây dựng	-	8.122.482.765
Cho thuê văn phòng, tiền điện	727.513.920	766.790.757
Chi phí lãi vay	<u>1.607.210.000</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Hằng Hà</b>		
Thi công xây dựng	<u>10.860.806.364</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)</b>		
Cho thuê văn phòng	265.974.546	132.987.273
Thuê thiết kế	<u>-</u>	<u>69.643.636</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Công nợ phải trả phát sinh có tính lãi	37.488.300.000	-
Chi phí lãi vay	378.909.380	-
Mua hàng/ thuê thi công nội thất cho các dự án	<u>3.801.002.935</u>	<u>18.235.273.549</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare</b>		
Cho thuê văn phòng	<u>270.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Thi công xây dựng	11.864.740.987	-
Lãi chậm thanh toán	<u>-</u>	<u>4.518.105.437</u>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha</b>		
Cho thuê văn phòng	323.841.600	346.967.455
Lãi chậm thanh toán	<u>1.404.748.343</u>	<u>1.703.176.300</u>
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Cho thuê văn phòng	-	87.864.000
Môi giới	<u>-</u>	<u>2.982.835</u>
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</b>		
Cho thuê văn phòng	292.572.000	645.012.909
Thi công xây dựng	<u>162.164.103.256</u>	<u>188.051.896.669</u>
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Thi công xây dựng	<u>-</u>	<u>3.131.709.091</u>

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Trả trước tiền mua vật liệu xây dựng	22.714.159.248	16.834.006.764
Phải trả ngắn hạn khác	6.141.788.831	5.334.844.143
Phải trả tiền vay, nợ và chi phí lãi vay	<u>54.414.636.667</u>	<u>54.544.636.667</u>
<b>Công ty Cổ phần Hàng Hà</b>		
Phải thu do chi hộ	2.884.741.360	2.864.741.360
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	<u>41.132.880.599</u>	<u>53.079.767.600</u>
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)</b>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	731.430.000	438.858.000
Trả trước tiền thuê thiết kế	134.837.000	56.837.000
Phải thu tiền thanh toán hộ lương	<u>237.676.000</u>	<u>104.388.000</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Phải thu tiền xây dựng công trình	2.919.785.175	2.919.785.175
Trả trước tiền mua hàng/ thuê thi công nội thất cho các dự án	7.829.477.199	5.420.903.644
Phải thu tiền cho mượn	419.697.800	249.697.800
Phải thu về cho vay dài hạn	500.000.000	500.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	9.278.111.380	740.000.000
Phải trả dài hạn khác	<u>30.488.300.000</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare</b>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng, dịch vụ môi giới	1.581.690.496	-
Phải thu do chi hộ	468.129.000	1.602.044.451
Vay dài hạn	<u>109.350.000.000</u>	<u>109.450.000.000</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc</b>		
Vay dài hạn	<u>3.820.000.000</u>	<u>3.820.000.000</u>
<b>Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Phải thu tiền xây dựng công trình	-	63.807.787.776
Phải thu lãi cho vay	2.212.021.792	126.041.608.853
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	21.689.267.201	-
Phải trả ngắn hạn khác	<u>249.724.001</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha</b>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	541.002.840	184.777.080

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

**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 RIÊNG**

6 tháng đầu năm 2015

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

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Trả trước tiền thi công xây dựng cho các dự án	30.816.003.872	30.816.003.872
Phải thu lãi chậm thanh toán	25.333.023.231	23.853.538.188
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Phải thu ngắn hạn khác	50.195.496	10.195.496
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</b>		
Phải thu do cho thuê văn phòng và thi công xây dựng	24.910.845.582	1.867.356.319
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	43.050.162.273	71.577.685.992
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Phải thu tiền thi công xây dựng	1.444.880.000	1.444.880.000
Tạm ứng	155.920.000	255.920.000
Phải trả tiền mượn	7.076.041.413	6.395.041.413
<b>Ông Nguyễn Thế Thanh</b>		
Tạm ứng	904.635.716	509.743.079
Phải trả tiền mượn	50.000.000	50.000.000
<b>Ông Đỗ Đăng Nguyễn</b>		
Tạm ứng	-	3.651.980
Phải trả ngắn hạn khác	2.338.020	-
<b>Ông Phan Văn Ngoan</b>		
Tạm ứng	42.872.000	42.872.000
<b>Ông Đào Đức Cường</b>		
Tạm ứng	2.597.408.266	2.546.234.238
Phải trả tiền mượn	13.475.550.000	13.475.550.000
<b>Ông Phan Văn Tín</b>		
Tạm ứng	532.901.431	1.215.438.704
<b>Bà Nguyễn Thị Hồng Vân</b>		
Tạm ứng	62.004.375	-

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## *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:

	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
Tiền lương, phụ cấp và thù lao	639.718.000	1.558.007.486
<b>Cộng</b>	<b>639.718.000</b>	<b>1.558.007.486</b>

## 2. Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện nay tập trung ở lĩnh vực thi công xây dựng, chủ yếu là thi công xây dựng cho các dự án của Cotec Group thuộc lãnh thổ Việt Nam, các khu vực địa lý đó đều không khác biệt nhiều về mức độ rủi ro và lợi ích kinh tế do đó Báo cáo tài chính riêng này không trình bày thông tin bộ phận.

## 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 thành viên 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 Thuyết minh số V.17 trừ đi các khoản 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 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

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	8.620.703.143	17.310.581.813
Phải thu khách hàng	39.287.725.586	77.501.350.970
Phải thu ngắn hạn khác	72.984.857.268	166.214.716.504
Phải thu về cho vay dài hạn	500.000.000	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852.150.000	817.716.602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>122.247.435.997</b>	<b>262.346.365.889</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán ngắn hạn	44.934.036.264	40.701.973.017
Chi phí phải trả ngắn hạn	25.743.680.784	67.095.116.821
Phải trả ngắn hạn khác	80.466.017.792	67.198.197.130
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	102.296.683.053	408.151.653.061
Phải trả dài hạn khác	93.488.500.784	63.130.200.784

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ	
	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	197.508.703.460	196.633.703.459
<b>Cộng</b>	<b>544.437.622.137</b>	<b>842.910.844.272</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

### Rủi ro thị trường

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

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 khoản phải của thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, phải thu về các khoản cho vay, cho mượn và các đầu tư dài hạn khác).

### Phải thu của 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.

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Các hợp đồng thi công xây dựng quan trọng của Công ty đều thực hiện cho các đơn vị trong cùng 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 và đầu tư dài hạn khác

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

## **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số 30/6/2015</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn	44.934.036.264	-	-	44.934.036.264
Chi phí phải trả ngắn hạn	25.743.680.784	-	-	25.743.680.784
Phải trả ngắn hạn khác	80.466.017.792	-	-	80.466.017.792
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	102.296.683.053	-	-	102.296.683.053
Phải trả dài hạn khác	-	93.488.500.784	-	93.488.500.784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	197.508.703.460	-	197.508.703.460
<b>Cộng</b>	<b>253.440.417.893</b>	<b>290.997.204.244</b>	-	<b>544.437.622.137</b>
Tiền	8.620.703.143	-	-	8.620.703.143
Phải thu khách hàng	39.287.725.586	-	-	39.287.725.586

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Phải thu ngắn hạn khác	72.984.857.268	-	-	72.984.857.268
Phải thu về cho vay dài hạn	-	500.000.000	-	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852.150.000	852.150.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000	-	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>120.893.285.997</b>	<b>502.000.000</b>	<b>852.150.000</b>	<b>122.247.435.997</b>

<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(132.547.131.896)</b>	<b>(290.495.204.244)</b>	<b>852.150.000</b>	<b>(422.190.186.140)</b>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số dư 01/01/2015</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn	40.701.973.017	-	-	40.701.973.017
Chi phí phải trả ngắn hạn	67.095.116.821	-	-	67.095.116.821
Phải trả ngắn hạn khác	67.198.197.130	-	-	67.198.197.130
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	408.151.653.061	-	-	408.151.653.061
Phải trả dài hạn khác	-	63.130.200.784	-	63.130.200.784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	196.633.703.459	-	196.633.703.459
<b>Cộng</b>	<b>583.146.940.029</b>	<b>259.763.904.243</b>	<b>-</b>	<b>842.910.844.272</b>

Tiền	17.310.581.813	-	-	17.310.581.813
Phải thu khách hàng	77.501.350.970	-	-	77.501.350.970
Phải thu ngắn hạn khác	166.214.716.504	-	-	166.214.716.504
Phải thu về cho vay dài hạn	-	500.000.000	-	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	817.716.602	817.716.602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000	-	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>261.026.649.287</b>	<b>502.000.000</b>	<b>817.716.602</b>	<b>262.346.365.889</b>

<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(322.120.290.742)</b>	<b>(259.261.904.243)</b>	<b>817.716.602</b>	<b>(580.564.478.383)</b>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------

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

# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

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

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

#### 4. Phân loại lại số liệu tương ứng

Một số khoản khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2015 do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

##### *Bảng cân đối kế toán riêng*

	Số dư 31/12/2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số dư 31/12/2014 (được trình bày lại)
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			
Phải thu ngắn hạn khác	166.046.250.739	9.242.131.481	175.288.382.220
Tài sản ngắn hạn khác	9.242.131.481	(9.242.131.481)	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			
Phải thu về cho vay dài hạn	-	500.000.000	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.354.150.000	(502.000.000)	852.150.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000	2.000.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>			
Quỹ đầu tư phát triển	3.961.062.154	3.209.091.695	7.170.153.849
Quỹ dự phòng tài chính	3.209.091.695	(3.209.091.695)	-

Ngoài ra, Công ty trình bày lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển riêng 6 tháng đầu năm 2014 cho phù hợp số liệu phát sinh thực tế và phù hợp với cách trình bày của Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2015, chi tiết như sau:

##### *Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng*

	6 tháng đầu năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	6 tháng đầu năm 2014 (được trình bày lại)
Lãi từ hoạt động đầu tư	437.500	(18.037.701.382)	(18.037.263.882)
Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	(92.159.822.739)	15.033.080.884	(77.126.741.855)
Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	123.685.130.308	(2.756.807.916)	120.928.322.392
Tiền lãi vay đã trả	(15.459.230.323)	2.680.807.916	(12.778.422.407)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(3.545.022.304)	3.213.722.304	(331.300.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	(15.740.000.000)	15.740.000.000	-

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



# 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 RIÊNG

6 tháng đầu năm 2015

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	6 tháng đầu năm 2014  (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	6 tháng đầu năm 2014  (được trình bày lại)
Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	(80.000.000)	(15.790.000.000)	(15.870.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	945.000.000	(83.101.806)	861.898.194

## 5. Sự kiện phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2015

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 9 năm 2015



**NGUYỄN THẾ THANH**  
Tổng Giám đốc

**LÊ BÁ TIỀN**  
Kế toán trưởng

**TRẦN THỊ HƯƠNG**  
Người lập biểu

