

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<u>Hội đồng quản trị</u>			
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		
<u>Ban kiểm soát</u>			
Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban		
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên		
Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên		
<u>Ban Tổng Giám đốc</u>			
Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc		
Ông Phan Văn Tín	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc		20/01/2015
Ông Đào Đức Cương	Phó Tổng Giám đốc	20/01/2015	

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là ông Nguyễn Thế Thanh, chức danh Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;

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)

- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH - Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, được lập ngày 11 tháng 4 năm 2016 từ trang 6 đến trang 65 bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



NGUYỄN CAO HOÀI THU - Phó Tổng 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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU B01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015		31/12/2014	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		657.830.458.510		589.568.964.805	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		90.185.835.498		17.410.898.889	
Tiền	111	V.1	90.185.835.498		17.410.898.889	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		512.535.997.577		473.253.005.961	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	34.802.054.550		80.510.214.184	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	335.109.421.775		201.068.345.140	
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	142.640.897.052		191.690.822.437	
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(16.375.800)		(16.375.800)	
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	54.900.651.634		87.650.940.969	
1. Hàng tồn kho	141		55.976.062.242		88.726.351.577	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)		(1.075.410.608)	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		207.973.801		11.254.118.986	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	10.250.000		37.431.340	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		106.316.097		11.081.783.071	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	91.407.704		134.904.575	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		467.444.086.462		955.202.419.008	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		255.000.000		-	
Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	255.000.000		-	
II. Tài sản cố định	220		100.842.552.707		240.260.120.562	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	100.842.552.707		104.614.352.245	
Nguyên giá	222		121.875.237.914		122.538.380.828	
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.032.685.207)		(17.924.028.583)	
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-		135.645.768.317	
Nguyên giá	228		332.000.000		144.793.088.748	
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)		(9.147.320.431)	
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	8.218.457.600		8.218.457.600	
Nguyên giá	231		8.218.457.600		8.218.457.600	
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-		-	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-		113.087.775.056	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-		113.087.775.056	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		317.313.067.769		484.502.505.684	
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.11a	316.458.917.769		483.682.789.082	
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.11b	852.150.000		852.150.000	
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.11b	-		(34.433.398)	
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.11c	2.000.000		2.000.000	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		40.815.008.386		109.133.560.106	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	13.605.623.806		28.149.669.530	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	1.559.500.204		-	
3. Lợi thế thương mại	269	V.13	25.649.884.376		80.983.890.576	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.125.274.544.972		1.544.771.383.813	

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		912,047,204,499	1,146,923,386,376
I. Nợ ngắn hạn	310		560,021,774,156	762,721,062,749
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	85,940,964,280	50,094,110,346
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	82,390,937,276	74,891,408,169
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	46,151,928,759	49,133,995,757
4. Phải trả người lao động	314		4,044,154,067	3,341,480,573
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	47,529,884,660	78,399,854,688
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	126,005,106,767	80,498,624,379
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	164,707,353,456	423,151,653,061
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	41,509,115	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	3,209,935,776	3,209,935,776
II. Nợ dài hạn	330		352,025,430,343	384,202,323,627
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	13,589,125,057	4,679,978,182
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	197,666,400,333	63,130,200,784
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	140,769,904,953	314,666,230,557
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.12	-	1,725,914,104
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		213,227,340,473	397,847,997,437
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	213,227,340,473	397,847,997,437
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211,500,000,000	211,500,000,000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		211,500,000,000	211,500,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1,534,379,533)	(1,532,717,784)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7,170,153,849	7,170,153,849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(27,705,966,041)	37,142,337,619
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(28,311,306,816)	24,888,326,664
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	421b		605,340,775	12,254,010,955
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23,797,532,198	143,568,223,753
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,125,274,544,972	1,544,771,383,813

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

LÊ BÁ TIẾN
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ HƯƠNG
Người lập biểu

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MÀU B02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			2015	2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	347.728.674.958	245.345.937.315
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		347.728.674.958	245.345.937.315
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	296.256.406.064	252.179.482.056
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51.472.268.894	(6.833.544.741)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.253.640.858	150.050.115.931
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	37.111.175.889	108.119.567.400
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		37.145.609.287	61.282.149.064
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.11a	201.784.283	(4.343.436.648)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.282.530.133	1.145.759.634
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	17.250.747.856	23.147.516.530
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.283.240.157	6.460.290.978
12. Thu nhập khác	31		7.610.935.744	17.167.009.387
13. Chi phí khác	32		12.355.909.303	6.935.481.055
14. Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.7	(4.744.973.559)	10.231.528.332
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.538.266.598	16.691.819.310
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	4.154.631.810	3.969.919.122
17. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	(3.285.414.308)	(42.188.598)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		669.049.096	12.764.088.786
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		605.340.775	12.254.010.955
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		63.708.321	510.077.831
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	29	587
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	29	587



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2015	2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.538.266.598	16.691.819.310
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.657.588.906	6.315.990.982
- Các khoản dự phòng	03		(34.433.398)	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(84.630.144.548)	(107.330.681.215)
- Chi phí lãi vay	06		37.145.609.287	61.282.149.064
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(39.323.113.155)	(23.040.721.859)
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	VII	(84.340.450.775)	162.139.326.892
- Giảm/ (Tăng) hàng tồn kho	10		32.750.289.335	(8.638.775.420)
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	11	VII	235.673.309.940	211.486.442.136
- Giảm chi phí trả trước	12		14.659.947.788	18.158.347.489
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(66.508.706.124)	(19.873.592.663)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.274.487.477)	(1.000.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(4.313.133.260)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		81.636.789.532	334.917.893.315
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(810.000.000)	(31.774.830.742)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	146.190.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(770.466.621.333)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	VII	182.730.620.519	178.640.190.000
5. Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	123.525.624.669	4.857.126.770
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		305.446.245.188	(472.554.135.305)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	11.250.002.798
2. Tiền thu từ đi vay	33		222.338.183.338	430.120.773.263
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(536.646.281.449)	(283.130.655.754)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	-	(6.025.833.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(314.308.098.111)	152.214.287.307
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		72.774.936.609	14.578.045.317
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.410.898.889	2.832.853.572
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		90.185.835.498	17.410.898.889



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016

NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

(Signature)

LÊ BÁ TIẾN
Kế toán trưởng

(Signature)

TRẦN THỊ HƯƠNG
Người lập biểu

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU B09-DN/HN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

• Trụ sở hoạt động

Trụ sở hoạt động chính

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con là Sản xuất - Dịch vụ - 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 và các công ty con hiện nay là thực hiện thi công hoàn chỉnh các dự án trong Cotec Group.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Công ty và các công ty con hoạt động kinh doanh chủ yếu trong lĩnh vực thi công hoàn chỉnh các dự án trong Cotec Group, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

5. Cấu trúc Công ty

Tại cuối kỳ kế toán, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 2 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ và 4 công ty liên kết có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty mẹ. Tất cả các công ty con và công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này. Chi tiết như sau:

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất gỗ xây dựng các loại và mua bán vật liệu xây dựng	72,60%	72,60%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	Thiết kế tư vấn kỹ thuật công trình xây dựng	97,63%	97,63%

Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Hàng Hà (*)	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	64,40% (trực tiếp: 44%, gián tiếp: 20,4%)	64,40%
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, Thành phố Hà Nội	Sản xuất thiết bị điện tử	33,33%	33,33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	44,64%	44,64%

(*) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hàng 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 vì Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (công ty mẹ của Công ty Cổ phần Hàng Hà) vào ngày 8 tháng 01 năm 2015 (xem Thuyết minh số V.11a).

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 141 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 161 người).

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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 và Thông tư 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. 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. Thông tư 202 thay thế cho phần III - Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

Theo đó, một số số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc 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 hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, xem Thuyết minh số VIII.5.

II. KỲ 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.

Kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm là kỳ kế toán năm 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 và Thông tư 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Các Thông tư này có hiệu lực cho kỳ kế toán năm 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. Thông tư 202 thay thế cho phần III - Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng các Thông tư nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 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 hợp nhất.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4. Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

5. Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Khi Công ty thực hiện giao dịch với công ty liên kết, nếu phát sinh lãi, Công ty chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty vào công ty liên kết được phân bổ dần vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Ngược lại, khi công ty liên kết thực hiện giao dịch với Công ty, nếu phát sinh lãi, Công ty không được ghi nhận phần lãi tương ứng với phần sở hữu của Công ty từ giao dịch đó.

6. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con và công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

7. Bất lợi thương mại

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

8. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền, phải thu của khách hàng, phải thu khác, 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 hợp nhất 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 hợp nhất, 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, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

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.

9. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là 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 tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Các khoản đầu tư tài chính khác

Các khoản đầu tư tài chính khác của Công ty thể hiện các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Thu nhập từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Lãi/ lỗ khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập khi khoản đầu tư bị tổn thất tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập chi tiết như sau:

- Đối với khoản đầu tư chứng khoán niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của các loại chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ;
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa trên các kỹ thuật định giá một cách đáng tin cậy;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi/lỗ khi thanh lý, nhượng bán đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

11. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính; phải thu tiền tư vấn, thiết kế; 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, bao gồm các khoản phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi chậm thanh toán, phải thu tiền đầu tư các dự án; các khoản phải chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; các khoản phải thu không mang tính thương mại như 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 hợp nhất.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

12. 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 và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

13. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 46
Máy móc thiết bị	6 - 20
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8
Tài sản cố định khác	2 - 10

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

14. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Quyền sử dụng đất

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

Nhãn hiệu hàng hóa

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Phần mềm kế toán

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

15. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất tại Thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương do Công ty nắm giữ chờ tăng giá.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản nắm giữ chờ tăng giá. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, thì nguyên giá của bất động sản đầu tư được ghi giảm tương ứng với tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

16. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện tiền thuê đất, 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 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:

- Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.
- 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 hợp nhất 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 hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 2 đến 4 năm.

17. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả là 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi tiền vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản phải trả không mang tính chất thương mại như phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ, các khoản nhận ký quỹ, ký cược và các khoản phải trả khác.

18. 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.
- Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
- 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.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi 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.

20. Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp:

- (a) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- (b) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

trong ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Phần công việc đã hoàn thành được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

21. Chi phí đi vay

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

22. Chi phí

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

23. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

24. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

25. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia 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 của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

26. Báo cáo 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 HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Tiền mặt	400.910.865	191.896.156
Tiền gửi ngân hàng	89.784.924.633	17.219.002.733
Cộng	<u>90.185.835.498</u>	<u>17.410.898.889</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số V.19, số dư tiền gửi ngân hàng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 86.532.254.913 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 17.188.622.976 VND) 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.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng (*)	6.226.306.425	6.215.404.425
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	170.500.000	63.807.787.776
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	944.625.621	326.963.080
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	17.620.303.388	1.875.672.319
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	1.444.880.000	1.444.880.000
Dự án Phú Xuân	1.163.451.019	1.163.451.019
Dự án Gia Phú	5.674.455.601	5.674.455.601
Các khách hàng khác	1.557.532.496	1.599.964
Cộng	<u>34.802.054.550</u>	<u>80.510.214.184</u>

Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (*)

26.406.615.434

73.670.707.600

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư phải thu ngắn hạn của khách hàng của Công ty là 28.214.346.161 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 74.142.707.795 VND) 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 (xem Thuyết minh số V.19).

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	29.954.572.243	24.760.425.759
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	31.406.084.091	34.635.754.526
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	7.493.567.560	16.902.288.220
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam - Chi nhánh Phía Nam	10.730.049.470	30.134.071.487
Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh Star	-	2.725.849.146
Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật Việt Nam	7.108.947.400	5.660.054.400
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mỹ Văn	7.375.225.760	10.761.268.000
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	8.720.649.595	24.548.580.695
Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long	-	7.618.560.560
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	15.414.338.731	-
DNTN Đức Phát Đạt	11.020.108.713	11.020.108.713
Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp Bình Minh - Chi nhánh Đồng Nai	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Thông minh Á Châu	185.000.000.000	-
Công ty TNHH TM SX Hoàn Thiện II	389.408.054	389.408.054
Các nhà cung cấp khác	20.496.470.158	16.911.975.580
Cộng	<u>335.109.421.775</u>	<u>201.068.345.140</u>

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (*)

61.360.656.334

59.396.180.285

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

4. Phải thu khác

	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Phải thu ngắn hạn	142.640.897.052	-	191.690.822.437	-
Công ty Cổ phần Hằng Hà (*)	2.884.741.360	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (*)	-	-	1.602.044.451	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	2.212.021.792	-	126.041.608.853	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	25.671.225.993	-	23.853.538.188	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh (*)	118.684.181	-	38.684.181	-
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	67.614.119.863	-	3.500.000.000	-
Dự án Khu dân cư Phú Xuân	7.932.822.189	-	7.932.822.189	-
Công ty TNHH Thanh Loan	2.656.310.044	-	2.656.310.044	-
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	13.837.174.157	-	19.113.290.097	-
<i>Trong đó:</i>				
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	150.000.000	-	255.920.000	-
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	1.154.774.716	-	509.743.079	-
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*)	-	-	3.651.980	-
Ông Phan Văn Ngoan (*)	42.872.000	-	42.872.000	-
Ông Đào Đức Cường (*)	2.517.391.856	-	2.546.234.238	-
Ông Phan Văn Tín (*)	681.964.931	-	1.215.438.704	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (*)	82.004.375	-	-	-
Các khoản tạm ứng khác	9.208.166.279	-	14.539.430.096	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	168.465.765	-	168.465.765	-
Thuế GTGT chưa kê khai	6.953.705	-	-	-
Ông Đào Đức Cường (*)	17.558.680.000	-	5.689.133.000	-
Ông Phùng Trọng Hưng	150.000.000	-	150.000.000	-
Các khoản phải thu khác	1.703.789.148	-	819.016.814	-
b) Phải thu dài hạn khác	255.000.000	-	-	-
Ký quỹ thuê văn phòng	255.000.000	-	-	-
Cộng	142.895.897.052	-	191.690.822.437	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (*)	120.688.481.067	-	165.298.868.674	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

5. Nợ xấu

	31/12/2015			31/12/2014		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi						
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
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)
Cộng	23.394.000	7.018.200	(16.375.800)	23.394.000	7.018.200	(16.375.800)

6. Hàng tồn kho

	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	581.922.114	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	230.788.675	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	54.900.651.634	-	86.182.457.318	-
Thành phẩm	1.075.410.608	(1.075.410.608)	1.556.891.134	(1.075.410.608)
Hàng hóa	-	-	86.299.999	-
Hàng gửi đi bán	-	-	87.992.337	-
Cộng	55.976.062.242	(1.075.410.608)	88.726.351.577	(1.075.410.608)

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang như sau:**

	31/12/2015	31/12/2014
Hoạt động xây dựng	40.296.311.172	70.880.687.971
<i>Công trình Bệnh viện Đồng Nai</i>	<i>19.164.450.307</i>	<i>58.318.595.872</i>
<i>Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu</i>	<i>3.634.381.681</i>	<i>877.888.074</i>
<i>Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải</i>	<i>772.727.273</i>	<i>772.727.273</i>
<i>Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội</i>	<i>10.254.938.767</i>	<i>9.192.625.187</i>
<i>Công trình Bệnh viện Bình Định</i>	<i>2.088.602.158</i>	-
<i>Các công trình khác</i>	<i>4.381.210.986</i>	<i>1.718.851.565</i>
Hoạt động sản xuất	2.575.596.662	3.760.991.409
<i>Chi phí dở dang gỗ</i>	<i>2.575.596.662</i>	<i>2.319.556.417</i>
<i>Chi phí dở dang nhôm kính</i>	-	<i>1.441.434.992</i>
Hoạt động dịch vụ	538.246.004	-
Kinh doanh bất động sản	11.490.497.796	11.540.777.938
<i>Dự án BĐS Hưng Phước</i>	<i>11.490.497.796</i>	<i>11.540.777.938</i>
Cộng	<u>54.900.651.634</u>	<u>86.182.457.318</u>
7. Chi phí trả trước		
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	10.250.000	37.431.340
Chi phí hội nghị, quảng cáo	-	24.156.340
Công cụ, dụng cụ	10.250.000	13.275.000
b) Chi phí trả trước dài hạn	13.605.623.806	28.149.669.530
Tiền thuê đất	1.407.273.795	1.275.820.934
Chi phí hội nghị, quảng cáo công trình Blue Sapphire Resort	-	35.075.702
Đồ dùng văn phòng	274.744.988	120.700.729
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Bệnh viện Đồng Nai	6.096.442.933	26.718.072.165
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Bệnh viện Phụ sản Đức Giang	5.827.162.090	-
Cộng	<u>13.615.873.806</u>	<u>28.187.100.870</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
01/01/2015	107.279.772.590	3.736.103.629	3.065.549.939	1.148.833.761	7.308.120.909	122.538.380.828
Tăng trong năm	-	810.000.000	-	-	-	810.000.000
Mua sắm mới	-	810.000.000	-	-	-	810.000.000
Giảm trong năm	104.096.721	129.778.218	1.059.381.818	179.886.157	-	1.473.142.914
Giảm công ty con	-	-	1.059.381.818	-	-	1.059.381.818
Giảm tài sản có giá trị nhỏ	104.096.721	129.778.218	-	179.886.157	-	413.761.096
31/12/2015	107.175.675.869	4.416.325.411	2.006.168.121	968.947.604	7.308.120.909	121.875.237.914
Giá trị hao mòn lũy kế						
01/01/2015	13.084.893.099	860.114.178	1.884.991.154	1.101.348.905	992.681.247	17.924.028.583
Tăng trong năm	2.417.884.308	225.833.604	17.000.000	24.695.924	765.939.523	3.451.353.359
Khấu hao trong năm	2.417.884.308	225.833.604	17.000.000	24.695.924	765.939.523	3.451.353.359
Giảm trong năm	87.583.146	58.847.586	17.656.363	178.609.640	-	342.696.735
Giảm công ty con	-	-	17.656.363	-	-	17.656.363
Giảm tài sản có giá trị nhỏ	87.583.146	58.847.586	-	178.609.640	-	325.040.372
31/12/2015	15.415.194.261	1.027.100.196	1.884.334.791	947.435.189	1.758.620.770	21.032.685.207
Giá trị còn lại						
31/12/2014	94.194.879.491	2.875.989.451	1.180.558.785	47.484.856	6.315.439.662	104.614.352.245
31/12/2015	91.760.481.608	3.389.225.215	121.833.330	21.512.415	5.549.500.139	100.842.552.707

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng:						
31/12/2014	888.792.751	93.335.498	1.836.168.121	1.046.626.888	-	3.864.923.258
31/12/2015	836.397.840	64.314.200	1.836.168.121	882.058.913	93.500.000	3.712.439.074

Như trình bày tại Thuyết minh số V.19, 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 87.500.000.024 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 89.673.913.064 VND) để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán	Nhãn hiệu hàng hóa	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá				
01/01/2015	189.079.900	300.000.000	144.304.008.848	144.793.088.748
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	157.079.900	-	144.304.008.848	144.461.088.748
<i>Giảm công ty con</i>	-	-	144.304.008.848	144.304.008.848
<i>Giảm tài sản hết khấu hao không còn sử dụng</i>	157.079.900	-	-	157.079.900
31/12/2015	32.000.000	300.000.000	-	332.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
01/01/2015	189.079.900	300.000.000	8.658.240.531	9.147.320.431
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	157.079.900	-	8.658.240.531	8.815.320.431
<i>Giảm công ty con</i>	-	-	8.658.240.531	8.658.240.531
<i>Giảm tài sản hết khấu hao không còn sử dụng</i>	157.079.900	-	-	157.079.900
31/12/2015	32.000.000	300.000.000	-	332.000.000
Giá trị còn lại				
31/12/2014	-	-	135.645.768.317	135.645.768.317
31/12/2015	-	-	-	-
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng:				
31/12/2014	32.000.000	300.000.000	-	332.000.000
31/12/2015	32.000.000	300.000.000	-	332.000.000

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư phản ánh giá trị của quyền sử dụng đất tại thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương do Công ty nắm giữ chờ tăng giá.

Khoản mục	01/01/2015	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2015
Nguyên giá	8.218.457.600	-	-	8.218.457.600
Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	8.218.457.600	-	-	8.218.457.600

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

11. Đầu tư tài chính dài hạn

a) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2015			31/12/2014		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Hằng Hà	65.625.000.000	-	44.878.355.085	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	2.000.000.000	-	1.974.358.943	2.000.000.000	-	1.975.027.905
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	194.400.000.000	-	194.499.383.335	315.900.000.000	-	315.992.318.780
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	104.205.109.801	-	75.106.820.406	223.249.027.238	-	165.715.442.397
Cộng	366.230.109.801	-	316.458.917.769	541.149.027.238	-	483.682.789.082

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	31/12/2015		31/12/2014	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Hằng Hà (i)	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	64,40% (trực tiếp: 44%, gián tiếp: 20,4%)	64,40%	-	-
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, Thành phố Hà Nội	Sản xuất thiết bị điện tử	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	31/12/2015		31/12/2014	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (ii)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	40,00%	40,00%	65,00%	65,00%
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (iii)	21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	44,64%	44,64%	95,64%	95,64%

- (i) 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” từ năm 2015 do Công ty không còn kiểm soát gián tiếp đầu tư vào công ty này vì 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 bên dưới).
- (ii) 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 và Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng số 03-1/PLHĐCNCP-CHH ngày 21 tháng 01 năm 2015 với giá trị là 128.969.096.771 VND, lãi chuyển nhượng vốn đầu tư là 7.469.096.771 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.

- (iii) 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 trong 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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

với giá trị là 119.952.000.000 VND, lãi chuyển nhượng vốn đầu tư là 908.082.563 VND. Việc chuyển nhượng này chính thức được thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP-ASIA ngày 31 tháng 10 năm 2015. Giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á là 104.205.109.801 VND, chiếm 44,64% vốn điều lệ của công ty này.

Chi tiết về giá trị đầu tư vào các công ty liên kết như sau:

	31/12/2015			31/12/2014		
	Đầu tư vào công ty liên kết	Phần lợi nhuận, cổ tức được chia đã ghi nhận	Cộng	Đầu tư vào công ty liên kết	Phần lợi nhuận, cổ tức được chia đã ghi nhận	Cộng
Công ty Cổ phần Hằng Hà	65.625.000.000	(20.746.644.915)	44.878.355.085	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	2.000.000.000	(25.641.057)	1.974.358.943	2.000.000.000	(24.972.095)	1.975.027.905
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	194.400.000.000	99.383.335	194.499.383.335	315.900.000.000	92.318.780	315.992.318.780
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	104.205.109.801	(29.098.289.395)	75.106.820.406	223.249.027.238	(57.533.584.841)	165.715.442.397
Cộng	366.230.109.801	(49.771.192.032)	316.458.917.769	541.149.027.238	(57.466.238.156)	483.682.789.082

Thông tin tài chính tóm tắt về các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Tổng tài sản	Tổng công nợ	Tài sản thuần	Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	Điều chỉnh thay đổi tỷ lệ đầu tư vào công ty liên kết	Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết sau khi hợp nhất
31/12/2015						
Công ty Cổ phần Hằng Hà	252.643.054.288	182.956.167.510	69.686.886.778	44.878.355.085	-	44.878.355.085
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất	5.944.984.074	21.907.245	5.923.076.829	1.974.358.943	-	1.974.358.943

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Tổng tài sản	Tổng công nợ	Tài sản thuần	Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	Điều chỉnh thay đổi tỷ lệ đầu tư vào công ty liên kết	Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết sau khi hợp nhất
Cotec Miền Bắc						
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	502.565.877.888	16.406.187.609	486.159.690.279	194.463.876.112	35.507.223	194.499.383.335
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	645.375.223.303	472.024.682.430	173.350.540.873	77.483.643.855	(2.376.823.449)	75.106.820.406
Cộng	1.406.529.139.553	671.408.944.794	735.120.194.759	318.800.233.995	(2.341.316.226)	316.458.917.769
31/12/2014						
Công ty Cổ phần Hàng Hà	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	5.946.984.074	21.907.245	5.925.076.829	1.975.027.905	-	1.975.027.905
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	491.745.719.104	5.603.690.212	486.142.028.892	315.992.318.780	-	315.992.318.780
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	752.268.165.854	579.003.326.903	173.264.838.951	165.715.442.397	-	165.715.442.397
Cộng	1.249.960.869.032	584.628.924.360	665.331.944.672	483.682.789.082	-	483.682.789.082

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Thông tin kết quả hoạt động kinh doanh tóm tắt về các công ty liên kết của Công ty được trình bày như sau:

	Doanh thu thuần	Lợi nhuận thuần	Phần lợi nhuận (lỗ) được chia từ khoản đầu tư vào công ty liên kết	Điều chỉnh thay đổi	Lợi thế thương mại phân bổ	Phần lợi nhuận (lỗ) ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
2015						
Công ty Cổ phần Hằng Hà	-	895.847	576.925	-	-	576.925
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	-	(2.000.000)	(666.667)	-	-	(666.667)
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	1.000.000.000	17.661.387	7.064.555	-	-	7.064.555
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	65.705.723.907	223.551.851	194.809.470	-	-	194.809.470
Cộng	66.705.723.907	240.109.085	201.784.283	-	-	201.784.283
2014						
Công ty Cổ phần Hằng Hà	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	-	64.862.284	21.620.760	-	-	21.620.760
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	-	142.028.892	92.318.780	-	-	92.318.780
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	27.369.112.636	216.759.516	207.314.994	(872.850.727)	(3.791.840.455)	(4.457.376.188)
Cộng	27.369.112.636	423.650.692	321.254.534	(872.850.727)	(3.791.840.455)	(4.343.436.648)

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	31/12/2015			31/12/2014		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852.150.000	-	852.150.000	852.150.000	(34.433.398)	817.716.602
Đầu tư mua cổ phiếu	852.150.000	-	852.150.000	852.150.000	(34.433.398)	817.716.602
c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000

Đối với các khoản đầu tư mua cổ phiếu, mua trái phiếu không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

12. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	Chi phí phải trả	Lợi nhuận chưa thực hiện	Cộng
01/01/2014	(1.773.352.702)	-	-	(1.773.352.702)
Tăng do mua công ty con	-	5.250.000	-	5.250.000
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm 2014	(132.958.700)	(5.250.000)	180.397.298	42.188.598
31/12/2014	(1.906.311.402)	-	180.397.298	(1.725.914.104)
01/01/2015	(1.906.311.402)	-	180.397.298	(1.725.914.104)
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm 2015	1.906.311.402	-	1.379.102.906	3.285.414.308
31/12/2015	-	-	1.559.500.204	1.559.500.204

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

13. Lợi thế thương mại

Nguyên giá		88.930.404.578
01/01/2015		
Tăng trong năm		-
Giảm trong năm		56.868.049.108
<i>Điều chỉnh giảm công ty liên kết</i>		<i>56.868.049.108</i>
31/12/2015		32.062.355.470
Giá trị hao mòn lũy kế		
01/01/2015		7.946.514.002
Tăng trong năm		3.206.235.547
<i>Khấu hao trong năm</i>		<i>3.206.235.547</i>
Giảm trong năm		4.740.278.455
<i>Điều chỉnh giảm công ty liên kết</i>		<i>4.740.278.455</i>
31/12/2015		6.412.471.094
Giá trị còn lại		
31/12/2014		80.983.890.576
31/12/2015		25.649.884.376

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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 TNHH Cơ khí Xây dựng Đạt Tiến Phát	409.233.423	409.233.423	4.487.213.543	4.487.213.543
Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	8.684.376.616	8.684.376.616	7.542.800.089	7.542.800.089
Công ty Cổ phần Công nghệ Sao Bắc Đẩu	10.199.859.612	10.199.859.612	5.000.939.684	5.000.939.684
Công ty Cổ phần Kỹ thuật TM DV Kỹ nghệ Việt	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	7.749.500.000	7.749.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Star	3.445.548.854	3.445.548.854	-	-
Công ty TNHH TMDV Phú Thanh Long	4.846.878.499	4.846.878.499	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ RoBo	60.940.000	60.940.000	90.940.000	90.940.000
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	-	-	2.595.429.346	2.595.429.346
Công ty TNHH TMXD Đại An Thành	916.879.878	916.879.878	1.543.625.448	1.543.625.448

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ông Trịnh Xuân Hà	-	-	1.753.913.477	1.753.913.477
Các nhà cung cấp khác	38.334.324.401	38.334.324.401	19.854.075.761	19.854.075.761
Cộng (*)	85.940.964.280	85.940.964.280	50.094.110.346	50.094.110.346
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
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 Savills Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	506.471.284	506.471.284	506.471.284	506.471.284
Công ty TNHH SX - TM Mê Linh	533.106.640	533.106.640	533.106.640	533.106.640
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hưng Phát	530.858.000	530.858.000	530.858.000	530.858.000
Các nhà cung cấp khác	7.631.511.057	7.631.511.057	7.631.511.057	7.631.511.057
Cộng	16.438.058.231	16.438.058.231	16.438.058.231	16.438.058.231

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2015	31/12/2014
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	200.000.000	71.577.685.992
Công ty Cổ phần Hằng Hà (*)	36.099.703.476	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	3.679.618.433	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (*)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (*)	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Bình Định (*)	38.791.240.790	-
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	34.192.177	34.192.177
Các khách hàng khác	866.182.400	659.530.000
Cộng	82.390.937.276	74.891.408.169
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (*)	78.870.562.699	71.577.685.992

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiêu	01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2015
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước	8.815.682.337	11.704.454.329	11.800.000.000	8.720.136.666
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước - Thuế phải thu	(91.407.704)	-	-	(91.407.704)
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước - Thuế phải nộp	8.907.090.041	11.704.454.329	11.800.000.000	8.811.544.370
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.211.098.500	4.198.128.681	11.274.487.477	14.134.739.704
Thuế thu nhập doanh nghiệp - Thuế phải thu	(43.496.871)	43.496.871	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - Thuế phải nộp	21.254.595.371	4.154.631.810	11.274.487.477	14.134.739.704
Thuế thu nhập cá nhân	1.700.248.103	222.902.083	854.906.174	1.068.244.012
Các loại thuế khác	17.272.062.242	4.874.338.431	9.000.000	22.137.400.673
Thuế môn bài	-	9.000.000	9.000.000	-
Thuế đất	2.421.365.732	-	-	2.421.365.732
Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp	14.850.696.510	4.507.150.121	-	19.357.846.631
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	358.188.310	-	358.188.310
Cộng	48.999.091.182	20.999.823.524	23.938.393.651	46.060.521.055

Trình bày số dư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất:

Thuế phải thu	134.904.575	91.407.704
Thuế phải nộp	<u>49.133.995.757</u>	<u>46.151.928.759</u>

- **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.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015	31/12/2014
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	21.417.767.811	52.068.919.731
Chi phí công trình phải trả	24.810.612.768	26.191.207.684
Các chi phí khác	1.301.504.081	139.727.273
Cộng	47.529.884.660	78.399.854.688

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

18. Phải trả khác

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
a) Phải trả ngắn hạn khác	126.005.106.767	80.498.624.379
KPCĐ	785.069.800	640.499.870
Các khoản bảo hiểm phải nộp	6.762.837.309	4.502.202.819
Đoàn phí công đoàn	10.847.527	4.989.527
Phải trả cổ tức	3.613.835.194	3.294.668.194
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	80.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	1.149.529.767	9.973.093.508
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	249.724.001	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	630.621.000	-
Ông Đào Đức Cường (*)	14.125.550.000	13.475.550.000
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	54.893.634.747	6.395.041.413
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	60.107.000	50.000.000
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*)	2.338.020	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Mỹ Linh	6.462.000.000	9.462.000.000
Ông Dương Quốc Trọng	3.400.000.000	5.600.000.000
Ông Lê Xuân Tình	5.000.000.000	5.900.000.000
Ông Bùi Trung Dũng	12.000.000.000	12.000.000.000
Ông Đỗ Thanh Đỉnh	3.230.000.000	230.000.000
Ông Vũ Huy Thức	3.526.348.800	1.565.020.000
Ông Nguyễn Thế Thanh	560.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	9.462.663.602	7.355.559.048
b) Phải trả dài hạn khác	197.666.400.333	63.130.200.784
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec (**)	2.502.691.750	54.544.636.667
Phải trả dự án Khu Dân cư Phú Xuân	10.163.708.583	8.585.564.117
Nhận góp vốn liên doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh	185.000.000.000	-
Cộng	<u>323.671.507.100</u>	<u>143.628.825.163</u>
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (*)	<u>71.111.504.535</u>	<u>29.893.684.921</u>
Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan (**)	<u>2.502.691.750</u>	<u>54.544.636.667</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	164.707.353.456	164.707.353.456	201.792.132.348	(460.236.431.953)	423.151.653.061	423.151.653.061
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>164.707.353.456</i>	<i>164.707.353.456</i>	<i>201.792.132.348</i>	<i>(186.102.531.953)</i>	<i>149.017.753.061</i>	<i>149.017.753.061</i>
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (i)	81.235.990.352	81.235.990.352	71.401.129.137	(124.182.891.846)	134.017.753.061	134.017.753.061
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô (ii)	45.983.063.104	45.983.063.104	57.902.703.211	(11.919.640.107)	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	-	35.000.000.000	(35.000.000.000)	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Thạnh	-	-	-	(15.000.000.000)	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (iii)	37.488.300.000	37.488.300.000	37.488.300.000	-	-	-
<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	-	-	-	(74.133.900.000)	74.133.900.000	74.133.900.000
Trái phiếu cam kết Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	-	-	-	(50.000.000.000)	50.000.000.000	50.000.000.000
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	-	(100.000.000.000)	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	(50.000.000.000)	50.000.000.000	50.000.000.000

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay dài hạn	140.769.904.953	140.769.904.953	20.546.050.990	(76.409.849.496)	196.633.703.459	196.633.703.459
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iv)	83.363.703.460	83.363.703.460	975.000.001	(975.000.000)	83.363.703.459	83.363.703.459
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc (v)	3.820.000.000	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000	3.820.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (vi)	53.586.201.493	53.586.201.493	19.571.050.989	(75.434.849.496)	109.450.000.000	109.450.000.000
Cộng	305.477.258.409	305.477.258.409	222.338.183.338	(654.678.808.547)	737.817.883.618	737.817.883.618

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các khoản vay ngắn và dài hạn 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 (công ty mẹ) theo hình thức bảo lãnh của bên thứ ba và giá trị của Tòa nhà Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.8), số dư tài khoản tiền gửi của Công ty (xem Thuyết minh số V.1) và các khoản thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Công ty và đối tác khác mà Công ty là người thụ hưởng (xem Thuyết minh số V.2).

- (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/HĐTD 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.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 (xem Thuyết minh số V.2) để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả nợ vay Ngân hàng.

- (iii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Cổ phần Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (công ty con) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 020-052/15/HĐHM ngày 18 tháng 5 năm 2015 với hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thi công các công trình. 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, lãi suất áp dụng bình quân trong năm là 10,6%/năm.

Khoản vay được đảm bảo bằng quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ các hợp đồng ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec theo Hợp đồng thế chấp số 020-071/2015/HĐTCQĐN-HTTTL ngày 18 tháng 5 năm 2015.

- (iv) Đây là các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn được chuyển sang nợ vay 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. Các khoản vay này được gia hạn đến năm 2017.
- (v) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc, công ty liên kết, 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 số tiền vay 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. Số dư nợ vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 3.820.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 3.820.000.000 VND).
- (vi) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ Phần Đầu tư Cotec Healthcare, công ty liên kết, 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. Số dư nợ vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 53.586.201.493 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 109.450.000.000 VND).

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/12/2015	31/12/2014
Quỹ khen thưởng	953.264.957	953.264.957
Quỹ phúc lợi	2.256.670.819	2.256.670.819
Cộng	3.209.935.776	3.209.935.776

21. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Doanh thu chưa thực hiện dự án Bệnh viện Đồng Nai	4.679.978.182	4.679.978.182
Lãi chưa thực hiện liên quan đến giao dịch với các công ty liên kết	8.909.146.875	-
Cộng	13.589.125.057	4.679.978.182

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

22. Vốn chủ sở hữu

Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
01/01/2014	200.000.000.000	(1.282.720.582)	3.961.062.154	3.209.091.695	31.233.326.664	51.310.581.215	288.431.341.146
Tăng vốn trong năm 2014	11.500.000.000	-	-	-	-	-	11.500.000.000
Tăng do mua công ty con	-	70.002.798	-	-	-	78.447.369.478	78.517.372.276
Tăng do mua công ty liên kết	-	-	-	-	-	13.300.195.229	13.300.195.229
Lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	12.254.010.955	510.077.831	12.764.088.786
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.345.000.000)	-	(6.345.000.000)
Điều chỉnh khác	-	(320.000.000)	-	-	-	-	(320.000.000)
31/12/2014	211.500.000.000	(1.532.717.784)	3.961.062.154	3.209.091.695	37.142.337.619	143.568.223.753	397.847.997.437
Trình bày lại (xem Thuyết minh số VIII.5)	-	-	3.209.091.695	(3.209.091.695)	-	-	-
01/01/2015	211.500.000.000	(1.532.717.784)	7.170.153.849	-	37.142.337.619	143.568.223.753	397.847.997.437
Lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	605.340.775	63.708.321	669.049.096
Điều chỉnh giảm công ty con	-	-	-	-	(5.656.417.222)	(119.834.399.876)	(125.490.817.098)
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	-	-	-	-	(59.737.346.520)	-	(59.737.346.520)
Điều chỉnh khác	-	(1.661.749)	-	-	(59.880.693)	-	(61.542.442)
31/12/2015	211.500.000.000	(1.534.379.533)	7.170.153.849	-	(27.705.966.041)	23.797.532.198	213.227.340.473

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Vốn góp tại 31/12/2015 và 31/12/2014		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ	Giá trị vốn góp
Ông Nguyễn Thế Thanh	33.690	0,16%	336.900.000
Ông Đào Đức Nghĩa	199.000	0,94%	1.990.000.000
Công ty 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
Cộng	21.150.000	100,00%	211.500.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2015	31/12/2014
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>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</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>	<i>-</i>	<i>-</i>
Mệnh giá cổ phiếu (VND)	10.000	10.000

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

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2015	2014
a) Doanh thu		
Doanh thu xây dựng	339.671.332.731	207.819.919.214
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	2.420.972.727	29.929.850.000
Doanh thu môi giới	56.367.614	142.378.977
Doanh thu cho thuê mặt bằng	3.709.691.520	3.976.534.570
Doanh thu kinh doanh bất động sản	115.698.547	1.418.218.793
Doanh thu tư vấn, thiết kế	1.754.611.819	2.059.035.761
Cộng	347.728.674.958	245.345.937.315

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	2015	2014
b) Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	727.513.920	1.377.783.493
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	597.300.000	1.167.900.451
Công ty Cổ phần Hàng Hà	25.896.236.941	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	43.754.695.712	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	323.841.600	559.777.080
Công ty TNHH Kim Huỳnh	-	118.643.199
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	259.053.976.706	237.366.558.597
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	13.134.591.189	-
Ông Đào Đức Nghĩa	-	3.131.709.091
Cộng	343.488.156.068	243.722.371.911
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn xây dựng	294.848.126.339	221.457.731.098
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	131.332.118	27.434.798.307
Giá vốn cho thuê mặt bằng	732.708.360	585.867.582
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.943.642	1.151.549.813
Giá vốn tư vấn, thiết kế	450.295.605	1.549.535.256
Cộng	296.256.406.064	252.179.482.056
3. Doanh thu tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	108.977.070	152.314.774
Lãi tiền cho vay	-	26.509.120.000
Lãi thanh lý, chuyển nhượng đầu tư	8.377.179.334	68.040.000.000
Lãi do ứng trước tiền thi công, chậm thanh toán	1.404.748.343	55.348.681.157
Doanh thu hoạt động tài chính khác	362.736.111	-
Cộng	10.253.640.858	150.050.115.931
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay, lãi phát hành trái phiếu	37.145.609.287	61.282.149.064
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(34.433.398)	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	4.072.653.620
Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu	-	42.719.434.716
Chi phí tài chính khác	-	45.330.000
Cộng	37.111.175.889	108.119.567.400

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

5. Chi phí bán hàng

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Chi phí nhân viên	1.116.394.000	968.929.130
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	59.232.041	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	88.636.365	146.370.504
Chi phí bằng tiền khác	18.267.727	30.460.000
Cộng	<u>1.282.530.133</u>	<u>1.145.759.634</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	8.321.610.446	10.863.989.337
Chi phí vật liệu quản lý	254.977.432	4.088.530.520
Chi phí đồ dùng văn phòng	154.841.328	140.953.893
Chi phí khấu hao	4.587.450.460	4.316.138.169
Thuế, phí và lệ phí	9.125.430	225.795.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.262.645.677	1.657.678.690
Chi phí bằng tiền khác	1.660.097.083	1.854.430.055
Cộng	<u>17.250.747.856</u>	<u>23.147.516.530</u>

7. Lợi nhuận (lỗ) khác

Bất lợi thương mại khi mua công ty con	-	15.392.391.058
Lãi chậm thanh toán công nợ	23.272.727	-
Thanh lý công cụ, dụng cụ	7.366.124.430	14.994.319
Thu nhập khác	221.538.587	1.759.624.010
Thu nhập khác	<u>7.610.935.744</u>	<u>17.167.009.387</u>
Chi phí thanh lý giàn giáo	7.415.016.838	14.994.319
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	4.936.568.425	6.798.308.398
Chi phí khác	4.324.040	122.178.338
Chi phí khác	<u>12.355.909.303</u>	<u>6.935.481.055</u>
Lợi nhuận (lỗ) khác	<u>(4.744.973.559)</u>	<u>10.231.528.332</u>

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.538.266.598	16.691.819.310
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:	4.994.944.991	10.172.995.186
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	4.994.944.991	12.183.139.017
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.010.143.831)
Trừ: Chuyển lỗ	-	(2.052.971.420)
Thu nhập chịu thuế	<u>6.533.211.589</u>	<u>24.811.843.076</u>
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế	18.266.091.034	18.045.086.920
Thu nhập (lỗ) không tính thuế	(11.732.879.445)	6.766.756.156

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	2015	2014
Thuế suất áp dụng	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4.018.540.027	3.969.919.122
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	136.091.783	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.154.631.810	3.969.919.122

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

9. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	605.340.775	12.254.010.955
Trừ: Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	605.340.775	12.254.010.955
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.150.000	20.887.251
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	587

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	605.340.775	12.254.010.955
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	605.340.775	12.254.010.955
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.150.000	20.887.251
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	21.150.000	20.887.251
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	587

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	142.818.171.322	92.480.738.142
Chi phí nhân công	36.139.089.859	39.068.478.349
Chi phí khấu hao	6.657.588.906	6.315.990.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.539.055.313	142.349.089.398
Chi phí bằng tiền khác	11.698.200.107	3.893.615.145
Cộng	<u>282.852.105.507</u>	<u>284.107.912.016</u>

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lãi tiền cho vay, lãi chậm thanh toán phải thu	1.404.748.343	67.340.256.219
Chi phí lãi vay, lãi trái phí phải trả	23.864.019.233	40.193.919.734
Điều chỉnh cổ tức phải trả	319.167.000	-
Phải thu nhượng bán cổ phần trong công ty liên kết	66.190.476.252	-

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 hợp nhất

Lãi cho vay phải thu cuối năm trước đã thu trong năm	123.416.647.599	4.704.811.996
Chi phí lãi vay phải trả cuối năm trước đã trả trong năm	<u>53.268.125.330</u>	<u>-</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không được hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Trong vòng 1 năm	247.718.435	234.610.560
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	990.873.740	938.442.240
Sau 5 năm	6.254.890.484	6.158.527.200
Cộng	<u>7.493.482.659</u>	<u>7.331.580.000</u>

Cam kết thuê hoạt động thể hiện các khoản tiền thuê 9.659,54 m² đất tại lô 65A, đường số 5, Khu Công nghiệp Đồng An, tỉnh Bình Dương của Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Xây dựng Hưng Thịnh theo Hợp đồng thuê đất số 61/HĐ-2001 ngày 19 tháng 4 năm 2001. Thời gian thuê là 45 năm kể từ năm 2001, đơn giá thuê đất và phí bảo dưỡng hạ tầng tương ứng là 1 USD/m²/năm và 0,15 USD/m²/năm.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan

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

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

Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định

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 (đầu năm)/ công ty liên kết
(cuối năm)

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cổ đông

Cùng tập đoàn

Cùng tập đoàn

Cùng tập đoàn

Cổ đông, Chủ tịch HĐQT

Cổ đông, 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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Mua vật liệu xây dựng	-	16.077.851.315
Cho thuê văn phòng, tiền điện	.727.513.920	1.377.783.492
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	119.952.000.000	-
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	1.376.300.000
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	-	43.177.633.000
Vay trong năm	-	67.260.000.000
Chi phí lãi vay	<u>2.700.092.500</u>	<u>1.214.636.667</u>
Công ty Cổ phần Hằng Hà		
Cho thuê văn phòng	487.620.000	-
Thi công xây dựng Bệnh viện Phụ sản Đức Giang	<u>25.408.616.941</u>	<u>-</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	2015	2014
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare		
Cho thuê văn phòng	597.300.000	-
Vay dài hạn	19.571.050.989	109.450.000.000
Doanh thu xúc tiến cho dự án các bệnh viện	-	1.167.900.451
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Cho thuê văn phòng	1.111.320.000	-
Cho thuê xe	180.000.000	-
Thi công xây dựng dự án Blue Sapphire Resort	42.463.375.712	-
Lãi chậm thanh toán	-	81.612.862.660
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha		
Cho thuê văn phòng	323.841.600	559.777.080
Chi phí thuê cầu thép	90.000.000	-
Lãi chậm thanh toán	1.404.748.343	3.111.645.690
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Cho thuê văn phòng	-	87.864.000
Môi giới	-	30.779.199
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai		
Cho thuê văn phòng	292.572.000	1.697.596.654
Thi công xây dựng Bệnh viện Đồng Nai	258.761.404.706	235.668.961.943
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định		
Cho thuê văn phòng	97.524.000	-
Thi công xây dựng Bệnh viện Bình Định	13.037.067.189	-
Ông Đào Đức Nghĩa		
Mượn tiền	51.071.760.000	
Thi công xây dựng	-	3.131.709.091
Ông Đào Đức Cường		
Bán 25% cổ phiếu Công ty Cổ phần Hằng Hà		49.175.000.000
Mua 25% cổ phiếu Công ty Cổ phần Hằng Hà		49.175.000.000
Mua 15,5% cổ phiếu Công ty Cổ phần Hằng Hà		10.850.000.000
Mượn tiền	650.000.000	2.825.550.000

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng, thi công xây dựng	17.620.303.388	1.875.672.319
Nhận ứng trước tiền thiết kết, thi công xây dựng	<u>200.000.000</u>	<u>71.577.685.992</u>
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định		
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	<u>38.791.240.790</u>	<u>-</u>
Ông Đào Đức Nghĩa		
Phải thu tiền thi công xây dựng	1.444.880.000	1.444.880.000
Tạm ứng	150.000.000	255.920.000
Phải trả tiền mượn	<u>54.893.634.747</u>	<u>6.395.041.413</u>
Ông Nguyễn Thế Thanh		
Tạm ứng	1.154.774.716	509.743.079
Phải trả tiền mượn	<u>60.107.000</u>	<u>50.000.000</u>
Ông Đỗ Đăng Nguyễn		
Tạm ứng	-	3.651.980
Phải trả ngắn hạn khác	<u>2.338.020</u>	<u>-</u>
Ông Phan Văn Ngoan		
Tạm ứng	<u>42.872.000</u>	<u>42.872.000</u>
Ông Đào Đức Cường		
Tạm ứng	2.517.391.856	2.546.234.238
Phải thu tiền cho mượn	17.558.680.000	5.689.133.000
Phải trả tiền mượn	<u>14.125.550.000</u>	<u>13.475.550.000</u>
Ông Phan Văn Tín		
Tạm ứng	<u>681.964.931</u>	<u>1.215.438.704</u>
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân		
Tạm ứng	<u>82.004.375</u>	<u>-</u>
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong năm như sau:		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tiền lương, phụ cấp	<u>1.903.347.000</u>	<u>3.097.148.686</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3. Thông tin bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

- Bộ phận thi công, xây dựng: Thi công, xây dựng công trình; Thi công, trang trí nội thất gỗ, nhôm kính; Ngoài ra bộ phận này còn bao gồm các hoạt động có liên quan khác như: cho thuê văn phòng, tư vấn thiết kế, ..

Bộ phận kinh doanh khám, chữa bệnh: Công ty đang trong quá trình đầu tư, xây dựng Bệnh viện Đức Giang (hoạt động của Công ty Cổ phần Hằng Hà, công ty con). Tuy nhiên, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng Hà sang năm 2015 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 vì 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 số V.11a).

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ số dư giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
31/12/2015						
Tài sản						
Tài sản bộ phận	690.784.653.295	-	-	690.784.653.295	(25.464.073.144)	665.320.580.151
Tài sản không phân bổ	-	-	569.987.258.886	569.987.258.886	(110.033.294.065)	459.953.964.821
Tổng tài sản	690.784.653.295	-	569.987.258.886	1.260.771.912.181	(135.497.367.209)	1.125.274.544.972
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	283.421.215.485	-	-	283.421.215.485	(3.732.712.271)	279.688.503.214
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	673.605.590.967	673.605.590.967	(41.246.889.682)	632.358.701.285
Tổng nợ phải trả	283.421.215.485	-	673.605.590.967	957.026.806.452	(44.979.601.953)	912.047.204.499
31/12/2014						
Tài sản						
Tài sản bộ phận	550.561.458.329	191.919.776.361	-	742.481.234.690	134.948.370.111	877.429.604.801
Tài sản không phân bổ	-	-	834.772.408.049	834.772.408.049	(167.430.629.037)	667.341.779.012
Tổng tài sản	550.561.458.329	191.919.776.361	834.772.408.049	1.577.253.642.739	(32.482.258.926)	1.544.771.383.813
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	323.560.106.284	122.233.785.430	-	445.793.891.714	(62.096.548.717)	383.697.342.997
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	768.738.690.539	768.738.690.539	(5.512.647.160)	763.226.043.379
Tổng nợ phải trả	323.560.106.284	122.233.785.430	768.738.690.539	1.214.532.582.253	(67.609.195.877)	1.146.923.386.376

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
2015						
Doanh thu bộ phận	430.809.694.403	-	-	430.809.694.403	(83.081.019.445)	347.728.674.958
Giá vốn bộ phận	370.821.383.557	-	-	370.821.383.557	(74.564.977.493)	296.256.406.064
Chi phí bán hàng	1.282.530.133	-	-	1.282.530.133	-	1.282.530.133
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.044.512.309	-	-	14.044.512.309	3.206.235.547	17.250.747.856
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	44.661.268.404	-	-	44.661.268.404	(11.722.277.499)	32.938.990.905
Doanh thu tài chính	-	-	12.662.198.740	12.662.198.740	(2.408.557.882)	10.253.640.858
Chi phí tài chính	-	-	39.620.137.003	39.620.137.003	(2.508.961.114)	37.111.175.889
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-	201.784.283	201.784.283
Thu nhập khác	7.610.935.744	-	-	7.610.935.744	-	7.610.935.744
Chi phí khác	12.355.909.303	-	-	12.355.909.303	-	12.355.909.303
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	39.916.294.845	-	(26.957.938.263)	12.958.356.582	(11.420.089.984)	1.538.266.598
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	4.154.631.810	-	-	4.154.631.810	-	4.154.631.810
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.906.311.402)	-	-	(1.906.311.402)	(1.379.102.906)	(3.285.414.308)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.667.974.437	-	(26.957.938.263)	10.710.036.174	(10.040.987.078)	669.049.096

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
2014						
Doanh thu bộ phận	277.849.114.587	-	-	277.849.114.587	(32.503.177.272)	245.345.937.315
Giá vốn bộ phận	283.645.457.827	-	-	283.645.457.827	(31.465.975.771)	252.179.482.056
Chi phí bán hàng	1.145.759.634	-	-	1.145.759.634		1.145.759.634
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.056.724.189	-	-	20.056.724.189	3.090.792.341	23.147.516.530
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(26.998.827.063)	-	-	(26.998.827.063)	(4.127.993.842)	(31.126.820.905)
Doanh thu tài chính	-	464.400	150.049.651.531	150.050.115.931	-	150.050.115.931
Chi phí tài chính	-	-	105.156.388.101	105.156.388.101	2.963.179.299	108.119.567.400
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-	(4.343.436.648)	(4.343.436.648)
Thu nhập khác	40.859.035			40.859.035	17.126.150.352	17.167.009.387
Chi phí khác	6.935.481.055			6.935.481.055	-	6.935.481.055
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	(33.893.449.083)	464.400	44.893.263.430	11.000.278.747	5.691.540.563	16.691.819.310
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	3.969.919.122			3.969.919.122	-	3.969.919.122
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	138.208.700			138.208.700	(180.397.298)	(42.188.598)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(38.001.576.905)	464.400	44.893.263.430	6.892.150.925	5.871.937.861	12.764.088.786

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

- Hoạt động kinh doanh tại thành phố Hà Nội là hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty Cổ phần Hằng Hà (năm 2015 ghi nhận sang công ty liên kết, xem bên trên);
- Hoạt động kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh là hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con còn lại.

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

	2015			2014		
	Doanh thu thuần khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Doanh thu thuần khu vực địa lý sau hợp nhất	Doanh thu thuần khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Doanh thu thuần khu vực địa lý sau hợp nhất
Thành phố Hồ Chí Minh	430.809.694.403	(83.081.019.445)	347.728.674.958	277.849.114.587	(32.503.177.272)	245.345.937.315
Thành phố Hà Nội	-	-	-	-	-	-
Cộng	430.809.694.403	(83.081.019.445)	347.728.674.958	277.849.114.587	(32.503.177.272)	245.345.937.315

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

	Giá trị còn lại của tài sản theo khu vực địa lý					
	31/12/2015			31/12/2014		
	Số dư tài sản khu vực địa lý	Loại trừ số dư nội bộ	Số dư tài sản khu vực địa lý sau hợp nhất	Số dư tài sản khu vực địa lý	Loại trừ số dư nội bộ	Số dư tài sản khu vực địa lý sau hợp nhất
Thành phố Hồ Chí Minh	100.842.552.707	-	100.842.552.707	103.572.626.790	-	103.572.626.790
Thành phố Hà Nội	-	-	-	1.041.725.455	135.645.768.317	136.687.493.772
Cộng	100.842.552.707	-	100.842.552.707	104.614.352.245	135.645.768.317	240.260.120.562

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Tăng tài sản cố định					
	2015			2014		
	Tăng tài sản theo khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Tăng tài sản theo khu vực địa lý sau hợp nhất	Tăng tài sản theo khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Tăng tài sản theo khu vực địa lý sau hợp nhất
Thành phố Hồ Chí Minh	810.000.000	-	810.000.000	-	-	-
Thành phố Hà Nội	-	-	-	-	-	-
Cộng	810.000.000	-	810.000.000	-	-	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

4. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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.19 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).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kết toán như sau:

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Các khoản vay	305.477.258.409	737.817.883.618
Trừ: Tiền	(90.185.835.498)	(80.510.214.184)
Nợ thuần	215.291.422.911	657.307.669.434
Vốn chủ sở hữu	213.227.340.473	397.847.997.437
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	101%	165%

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>31/12/2015</u>		<u>31/12/2014</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Tài sản tài chính				
Tiền	90.185.835.498	90.185.835.498	17.410.898.889	17.410.898.889
Phải thu của khách hàng	34.802.054.550	34.802.054.550	80.510.214.184	80.510.214.184
Phải thu khác	129.051.769.190	129.051.769.190	172.577.532.340	172.577.532.340
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852.150.000	852.150.000	817.716.602	817.716.602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Cộng	254.893.809.238	254.893.809.238	271.318.362.015	271.318.362.015
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	85.940.964.280	85.940.964.280	50.094.110.346	50.094.110.346
Chi phí phải trả	47.529.884.660	47.529.884.660	78.399.854.688	78.399.854.688
Phải trả khác	316.112.752.464	316.112.752.464	138.481.132.947	138.481.132.947
Các khoản vay	305.477.258.409	305.477.258.409	737.817.883.618	737.817.883.618
Cộng	755.060.859.813	755.060.859.813	1.004.792.981.599	1.004.792.981.599

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền, phải thu của khách hàng, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay tương đương với giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi) của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định như trình bày tại Thuyết minh số V.11b.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động 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 chuyển nhượng giá trị đầu tư, phải thu các khoản cho vay, cho mượn, và các khoản phải thu tiền lãi có liên quan đến tiền cho vay, cho mượn).

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

đối 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 tài chính hợp nhất trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng quá hạn, khó đòi.

Các hợp đồng bán hàng, thi công công trình 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 chuyển nhượng giá trị đầu tư, phải thu các khoản cho vay, cho mượn và các khoản phải thu tiền lãi có liên quan đến tiền cho vay, cho mượn

Phải thu về chuyển nhượng giá trị đầu tư, phải thu các khoản cho vay, cho mượn và các khoản phải thu tiền lãi có liên quan đến tiền cho vay, cho mượn chủ yếu là giá trị chuyển nhượng đầu tư, các khoản hỗ trợ vốn cho các đơn vị trong cùng Cotec Group và các công ty liên quan đến thực hiện đầu tư thi công các dự án, công trình trong Cotec Group. Theo đánh giá của Công ty, rủi ro tín dụng của các khoản phải thu 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
31/12/2015				
Tài sản tài chính				
Tiền	90.185.835.498	-	-	90.185.835.498
Phải thu của khách hàng	34.802.054.550	-	-	34.802.054.550
Phải thu khác	128.796.769.190	255.000.000	-	129.051.769.190
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
Cộng	253.784.659.238	255.000.000	854.150.000	254.893.809.238

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	85.940.964.280	-	-	85.940.964.280
Chi phí phải trả	47.529.884.660	-	-	47.529.884.660
Phải trả khác	118.446.352.131	12.666.400.333	185.000.000.000	316.112.752.464
Các khoản vay	164.707.353.456	140.769.904.953	-	305.477.258.409
Cộng	416.624.554.527	153.436.305.286	185.000.000.000	755.060.859.813
Chênh lệch thanh khoản thuần				
	(162.839.895.289)	(153.181.305.286)	(184.145.850.000)	(500.167.050.575)
31/12/2014				
Tài sản tài chính				
Tiền	17.410.898.889	-	-	17.410.898.889
Phải thu của khách hàng	80.510.214.184	-	-	80.510.214.184
Phải thu khác	172.577.532.340	-	-	172.577.532.340
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
Cộng	270.498.645.413	-	819.716.602	271.318.362.015
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	50.094.110.346	-	-	50.094.110.346
Chi phí phải trả	78.399.854.688	-	-	78.399.854.688
Phải trả khác	75.350.932.163	63.130.200.784	-	138.481.132.947
Các khoản vay	423.151.653.061	314.666.230.557	-	737.817.883.618
Cộng	626.996.550.258	377.796.431.341	-	1.004.792.981.599
Chênh lệch thanh khoản thuần				
	(356.497.904.845)	(377.796.431.341)	819.716.602	(733.474.619.584)

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.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

5. Số liệu so sánh

Một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	31/12/2014 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31/12/2014 (Được trình bày lại)
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Trả trước cho người bán ngắn hạn	254.148.112.740	(53.079.767.600)	201.068.345.140
Phải thu ngắn hạn khác	175.273.807.935	16.417.014.502	191.690.822.437
Tài sản ngắn hạn khác	19.281.755.862	(19.281.755.862)	-
TÀI SẢN DÀI HẠN			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	854.150.000	(2.000.000)	852.150.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000	2.000.000
NỢ PHẢI TRẢ			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	127.971.175.769	(53.079.767.600)	74.891.408.169
Phải trả ngắn hạn khác	83.363.365.739	(2.864.741.360)	80.498.624.379
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
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)	-

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	2014 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	2014 (Được trình bày lại)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	587	587

Ngoài ra, Công ty cũng trình bày lại một số chi tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi tiết như sau:

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	2014 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	2014 (Được trình bày lại)
Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	106.194.817.932	55.944.508.960	162.139.326.892
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	261.405.118.096	(49.918.675.960)	211.486.442.136
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(6.025.833.000)	(6.025.833.000)

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015


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

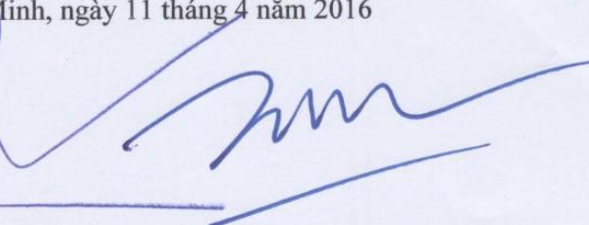
6. Sự kiện sau ngày ngày kết thúc kỳ kế toán


Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016




NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc


LÊ BÁ TIÊN
Kế toán trưởng


TRẦN THỊ HƯƠNG
Người lập biểu



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