

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

---

## MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 52

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng 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>
<b><u>Hội đồng quản trị</u></b>			
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch		
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch		
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên		
Ông Phan Văn Ngoan	Thành viên		
Ông Lê Thế Anh	Thành viên		
<b><u>Ban kiểm soát</u></b>			
Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban		
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên		
Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên		
<b><u>Ban Tổng Giám đốc</u></b>			
Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc		
Ông Phan Văn Tín	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc		
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 riêng 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 riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

## 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)

---

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính riêng; các 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 riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh 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 9 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, được lập ngày 9 tháng 4 năm 2016 từ trang 6 đến trang 52 bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 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 riêng.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại Thuyết minh số IV.1: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn một khoản là 73.388.466.192 VND. Theo đó, để đảm bảo nguồn tài chính, trong ngắn hạn, Công ty cũng đã triển khai và đang thực hiện việc cơ cấu tài sản và nợ ngắn hạn.

Tùy thuộc sự đánh giá của các bên liên quan đến các vấn đề này, một số chỉ tiêu đánh giá năng lực tài chính của Công ty có thể sẽ thay đổi.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 9 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 THƠM - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0787 -2013-037-1

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu Vietland

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**MẪU B01-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2015	31/12/2014
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>414.459.942.225</b>	<b>494.263.665.528</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>86.786.253.737</b>	<b>17.310.581.813</b>
Tiền	111	V.1	86.786.253.737	17.310.581.813
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>287.160.163.534</b>	<b>402.989.351.493</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	32.108.133.336	77.501.350.970
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	132.905.454.718	150.215.994.103
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	122.162.951.280	175.288.382.220
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(16.375.800)	(16.375.800)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>40.513.524.954</b>	<b>71.700.675.690</b>
Hàng tồn kho	141	V.6	40.513.524.954	71.700.675.690
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	<b>2.263.056.532</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	-	37.431.340
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.225.625.192
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>530.996.761.156</b>	<b>789.575.743.560</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>255.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	500.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	255.000.000	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>93.171.333.493</b>	<b>96.128.186.056</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	93.171.333.493	96.128.186.056
Nguyên giá	222		109.118.189.336	109.118.189.336
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.946.855.843)	(12.990.003.280)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(332.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>425.486.974.152</b>	<b>666.096.861.423</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		59.941.243.000	125.566.243.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		366.230.109.801	541.149.027.238
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		852.150.000	852.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.538.528.649)	(1.472.558.815)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.083.453.511</b>	<b>26.850.696.081</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	12.083.453.511	26.850.696.081
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>945.456.703.381</b>	<b>1.283.839.409.088</b>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>678.773.013.703</b>	<b>1.027.734.595.716</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>487.848.408.417</b>	<b>766.064.380.071</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	73.071.672.653	40.701.973.017
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	81.979.392.699	127.936.983.592
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	42.127.245.144	45.683.391.369
4. Phải trả người lao động	314		3.345.097.518	2.400.753.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	39.272.660.385	67.095.116.821
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	117.623.350.786	70.884.573.385
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	127.219.053.456	408.151.653.061
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	3.209.935.776	3.209.935.776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>190.924.605.286</b>	<b>261.670.215.645</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	50.154.700.333	63.130.200.784
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	140.769.904.953	196.633.703.459
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	-	1.906.311.402
<b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>266.683.689.678</b>	<b>256.104.813.372</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>266.683.689.678</b>	<b>256.104.813.372</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>211.500.000.000</i>	<i>211.500.000.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.170.153.849	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		49.616.256.411	39.037.380.105
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>39.037.380.105</i>	<i>30.870.932.343</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>10.578.876.306</i>	<i>8.166.447.762</i>
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>945.456.703.381</b>	<b>1.283.839.409.088</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 9 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 riêng và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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

MẪU B02-DN

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	403.764.615.048	245.127.582.158
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>403.764.615.048</b>	<b>245.127.582.158</b>
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	346.233.404.353	253.771.541.819
<b>5 Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>57.531.210.695</b>	<b>(8.643.959.661)</b>
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.886.145.516	150.048.965.312
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	36.879.201.899	105.111.058.101
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>36.813.232.065</i>	<i>61.282.149.064</i>
8 Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.193.893.768	(618.459.660)
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	12.547.893.116	17.856.458.109
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>16.796.367.428</b>	<b>19.055.949.101</b>
11 Thu nhập khác	31		7.584.333.336	893.723
12 Chi phí khác	32		11.922.166.959	6.804.237.344
<b>13 Lợi nhuận (lỗ) khác</b>	<b>40</b>	<b>VI.7</b>	<b>(4.337.833.623)</b>	<b>(6.803.343.621)</b>
<b>14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>12.458.533.805</b>	<b>12.252.605.480</b>
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	3.785.968.901	3.953.199.018
16 Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.18	(1.906.311.402)	132.958.700
<b>17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>10.578.876.306</b>	<b>8.166.447.762</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2016



NGUYỄN THẾ THANH  
Tổng Giám đốc

LÊ BÁ TIÊN  
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ HƯƠNG  
Người lập biểu

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU B03-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2015	2014
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.458.533.805	12.252.605.480
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.956.852.563	2.896.789.897
- Các khoản dự phòng	03		65.969.834	1.438.125.417
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(9.886.145.516)	(150.048.965.312)
- Chi phí lãi vay	06		36.813.232.065	61.282.149.064
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		42.408.442.751	(72.179.295.454)
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	VII	61.940.187.385	(124.910.877.520)
- Giảm hàng tồn kho	10		31.187.150.736	7.311.489.859
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	11	VII	24.101.034.171	138.126.733.418
- Giảm chi phí trả trước	12		14.804.673.910	19.194.290.804
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(63.767.771.020)	(19.873.592.663)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.191.336.617)	(1.000.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(11.300.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>99.482.381.316</b>	<b>(53.342.551.556)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		-	(489.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		500.000.000	161.980.000.000
3. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(357.633.400.000)
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	123.559.068.200	4.855.976.151
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>306.789.688.719</b>	<b>(12.646.233.849)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	11.180.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		184.849.883.338	297.088.246.165
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(521.646.281.449)	(221.736.406.094)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(6.025.833.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(336.796.398.111)</b>	<b>80.506.007.071</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>69.475.671.924</b>	<b>14.517.221.666</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		17.310.581.813	2.793.360.147
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>86.786.253.737</b>	<b>17.310.581.813</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2016



LÊ BÁ TIỀN  
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 RIÊNG

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU B09-DN

### 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 riêng*

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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 : (84-8) 54 010 999 - 54 011 888

Fax : (84-8) 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 là Xây dựng - Đầu tư bất động sản

## 3. Ngành, nghề kinh doanh

Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp. Kinh doanh bất động sản. Đầu tư kinh doanh nhà. Môi giới, tư vấn bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, vật liệu xây dựng. Sản xuất kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở). Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận. Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Thi công xây dựng các công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, đường dây, trạm biến áp, thi công, gia công lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh, thiết bị công nghiệp, các công trình giao thông (đường bộ và đường thủy), công trình thủy lợi (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện và không gia công tại trụ sở). Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Quảng cáo.

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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. 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 Hằng 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 Hằng Hà được chuyển sang theo dõi sang “đầu tư vào công ty liên kết” do Công ty không còn kiểm soát gián tiếp đầu tư vào công ty này 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.10).

### 6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 90 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 110 người).

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Theo đó, một số số liệu của Báo cáo tài chính riêng 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 riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, xem Thuyết minh số VIII.4.

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

### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

## 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 riêng:

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

Báo cáo tài chính riêng được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn một khoản là 73.388.466.192 VND. Theo đó, để đảm bảo nguồn tài chính, trong ngắn hạn, Công ty cũng đã triển khai và đang thực hiện việc cơ cấu tài sản và nợ ngắn hạn.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

#### 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng 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. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

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

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

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền, phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay, 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 riêng bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, 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 riêng 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.

#### 4. 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 riêng.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

#### **5. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty thể hiện các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết 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 riêng trong kỳ.

##### *Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính. 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 ty con và công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Mức trích lập dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực tại ngày lập Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Khi thanh lý, nhượng bán, thu hồi vốn đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, căn cứ vào giá trị tài sản thu hồi được kế toán ghi giảm số vốn đã góp. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản thu hồi được so với giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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 riêng. 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 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 riêng, 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 riêng 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 riêng 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 riêng trong kỳ.

#### **6. Các khoản phải thu**

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu tiền thi công xây dựng, phải thu tiền cho thuê văn phòng và phải thu của khách hàng hàng khác.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, 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 riêng.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

#### 7. 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.

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

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

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

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

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

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.

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

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

#### 10. Chi phí trả trước dài hạn

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

## 11. 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:

- 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 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 và các khoản phải trả khác.

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

### *Cơ cấu vốn chủ sở hữu*

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

### *Phân phối lợi nhuận thuần*

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- 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.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội.

### 13. Doanh thu

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng. 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.

### 14. 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 riêng 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 tương 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 riêng 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.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

#### 15. Chi phí đi vay

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

#### 16. 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.

#### 17. Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 18. 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.

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. Tiền

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Tiền mặt	253.998.824	121.958.837
Tiền gửi ngân hàng	86.532.254.913	17.188.622.976
<b>Cộng</b>	<b><u>86.786.253.737</u></b>	<b><u>17.310.581.813</u></b>

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng của Công ty đã được đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và Chi nhánh Thành Đô.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (*)	2.919.785.175	2.919.785.175
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	-	63.807.787.776
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	802.439.621	184.777.080
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (*)	974.002.000	438.858.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	17.611.987.388	1.867.356.319
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	1.517.132.532	-
<b>Cộng</b>	<b><u>32.108.133.336</u></b>	<b><u>77.501.350.970</u></b>

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

	<u>23.753.094.184</u>	<u>70.663.444.350</u>
--	-----------------------	-----------------------

Công ty đã thế chấp toàn bộ các khoản phải thu khách hàng để 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.16).

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	22.714.159.248	16.834.006.764
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (*)	9.772.436.971	5.420.903.644
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (*)	134.837.000	56.837.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	31.236.188.091	30.816.003.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	-	4.987.501.220
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 Thương mại Kỹ thuật Việt Nam	7.108.947.400	5.660.054.400
Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh Star	-	2.725.849.146
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	8.720.649.595	24.548.580.695
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mỹ Văn	7.375.225.760	10.761.268.000
Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long	-	7.618.560.560
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	15.414.338.731	-
Các nhà cung cấp khác	19.698.622.452	10.652.357.315
<b>Cộng</b>	<b><u>132.905.454.718</u></b>	<b><u>150.215.994.103</u></b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (*)	<u>63.857.621.310</u>	<u>53.127.751.280</u>

### 4. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>31/12/2015</u>		<u>31/12/2014</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>a) Phải thu ngắn hạn</b>	<b>122.162.951.280</b>		<b>175.288.382.220</b>	
Công ty Cổ phần Hằng Hà (*)	2.884.741.360	-	2.864.741.360	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (*)	-	-	1.602.044.451	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (*)	872.355.800	-	249.697.800	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	2.212.021.792	-	126.041.608.853	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	25.633.023.231	-	23.853.538.188	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (*)	237.676.000	-	104.388.000	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh (*)	118.684.181	-	38.684.181	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec (*)	66.190.476.252	-	-	-
Công ty TNHH Thanh Loan	2.656.310.044	-	2.656.310.044	-
Dự án Khu dân cư Phú Xuân	7.932.822.189	-	7.932.822.189	-

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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	12.408.337.555	-	9.073.665.716	-
<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 Cương (*)	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	7.779.329.677	-	4.499.805.715	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	168.465.765	-	168.465.765	-
Thuế GTGT chưa kê khai	6.953.705	-	-	-
Các khoản phải thu khác	654.267.051	-	576.506.818	-
<b>b) Phải thu dài hạn khác</b>	<b>255.000.000</b>	-	-	-
Ký quỹ thuê văn phòng	255.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>122.417.951.280</b>	-	<b>175.288.382.220</b>	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (*)	102.838.893.994	-	159.328.562.834	-

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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						
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>						
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ MVN	23.394.000	7.018.200	(16.375.800)	23.394.000	7.018.200	(16.375.800)
<b>Cộng</b>	<b>23.394.000</b>	<b>7.018.200</b>	<b>(16.375.800)</b>	<b>23.394.000</b>	<b>7.018.200</b>	<b>(16.375.800)</b>

### 6. Hàng tồn kho

	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	40.513.524.954	-	71.700.675.690	-
<b>Cộng</b>	<b>40.513.524.954</b>	<b>-</b>	<b>71.700.675.690</b>	<b>-</b>
<i>Chi tiết chi phí thi công xây dựng các công trình như sau:</i>				
Công trình Bệnh viện Đồng Nai	19.381.664.089	-	59.138.583.591	-
Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	3.634.381.681	-	877.888.074	-
Công trình Blue Sapphire Resort Long Hải	772.727.273	-	772.727.273	-
Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	10.254.938.767	-	9.192.625.187	-
Công trình Bệnh viện Bình Định	2.088.602.158	-	-	-
Các công trình khác	4.381.210.986	-	1.718.851.565	-
<b>Cộng</b>	<b>40.513.524.954</b>	<b>-</b>	<b>71.700.675.690</b>	<b>-</b>

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

#### 7. Chi phí trả trước

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	-	<b>37.431.340</b>
Chi phí hội nghị, quảng cáo	-	24.156.340
Công cụ, dụng cụ	-	13.275.000
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>12.083.453.511</b>	<b>26.850.696.081</b>
Chi phí hội nghị, quảng cáo công trình Blue Sapphire Resort	-	35.075.702
Đồ dùng văn phòng	159.848.488	97.548.214
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 Blue Sapphire Resort	-	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Bệnh viện Phụ sản Đức Giang	5.827.162.090	-
<b>Cộng</b>	<b><u>12.083.453.511</u></b>	<b><u>26.888.127.421</u></b>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
01/01/2015	100.000.000.000	1.080.189.977	729.878.450	7.308.120.909	109.118.189.336
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>31/12/2015</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>1.080.189.977</b>	<b>729.878.450</b>	<b>7.308.120.909</b>	<b>109.118.189.336</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
01/01/2015	10.326.086.936	941.356.647	729.878.450	992.681.247	12.990.003.280
Tăng trong năm	2.173.913.040	17.000.000	-	765.939.523	2.956.852.563
Khấu hao trong năm	2.173.913.040	17.000.000	-	765.939.523	2.956.852.563
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>31/12/2015</b>	<b>12.499.999.976</b>	<b>958.356.647</b>	<b>729.878.450</b>	<b>1.758.620.770</b>	<b>15.946.855.843</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>31/12/2014</b>	<b>89.673.913.064</b>	<b>138.833.330</b>	<b>-</b>	<b>6.315.439.662</b>	<b>96.128.186.056</b>
<b>31/12/2015</b>	<b>87.500.000.024</b>	<b>121.833.330</b>	<b>-</b>	<b>5.549.500.139</b>	<b>93.171.333.493</b>
<b>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng:</b>					
<b>31/12/2014</b>	<b>-</b>	<b>910.189.977</b>	<b>729.878.450</b>	<b>-</b>	<b>1.640.068.427</b>
<b>31/12/2015</b>	<b>-</b>	<b>910.189.977</b>	<b>729.878.450</b>	<b>93.500.000</b>	<b>1.733.568.427</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, 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 riêng

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 9. Tài sản cố định vô hình

	<u>Phần mềm kế toán</u>	<u>Nhãn hiệu hàng hóa</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
01/01/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>31/12/2015</b>	<b>32.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>332.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
01/01/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>31/12/2015</b>	<b>32.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>332.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
31/12/2014	-	-	-
31/12/2015	-	-	-
<b>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng:</b>			
31/12/2014	32.000.000	300.000.000	332.000.000
31/12/2015	32.000.000	300.000.000	332.000.000

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

#### 10. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2015			31/12/2014		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>59.941.243.000</b>	<b>(1.538.528.649)</b>	<b>60.026.205.886</b>	<b>125.566.243.000</b>	<b>(1.438.125.417)</b>	<b>125.575.787.469</b>
Công ty Cổ phần Hằng Hà (ii)	-	-	-	65.625.000.000	-	65.625.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	43.227.633.000	-	44.851.124.535	43.227.633.000	-	44.675.302.886
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (i)	16.713.610.000	(1.538.528.649)	15.175.081.351	16.713.610.000	(1.438.125.417)	15.275.484.583
<b>b) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>366.230.109.801</b>	<b>-</b>	<b>316.458.917.769</b>	<b>541.149.027.238</b>	<b>-</b>	<b>483.682.789.082</b>
Công ty Cổ phần Hằng Hà (ii)	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 (iii)	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 (iv)	104.205.109.801	-	75.106.820.406	223.249.027.238	-	165.715.442.397
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>852.150.000</b>	<b>-</b>	<b>852.150.000</b>	<b>852.150.000</b>	<b>(34.433.398)</b>	<b>817.716.602</b>
Đầu tư mua cổ phiếu	852.150.000	-	852.150.000	852.150.000	(34.433.398)	817.716.602
<b>d) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>427.025.502.801</b>	<b>(1.538.528.649)</b>	<b>377.339.273.655</b>	<b>667.569.420.238</b>	<b>(1.472.558.815)</b>	<b>610.078.293.153</b>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### a) Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	31/12/2015		31/12/2014	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty Cổ phần Hàng Hà (ii)	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	-	-	77,15% (trực tiếp: 44%, gián tiếp: 33,15%)	65.625.000.000
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%	72,60%	43.227.633.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) (i)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	Thiết kế tư vấn kỹ thuật công trình xây dựng	97,63%	97,63%	97,63%	16.713.610.000
<b>Cộng</b>				<b>59.941.243.000</b>		<b>125.566.243.000</b>

(i) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) với số tiền là 1.538.528.649 VND tương ứng với vốn đầu tư vào công ty này bị suy giảm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 1.438.125.417 VND).

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

#### b) Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	31/12/2015		31/12/2014	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu	Giá gốc
Công ty Cổ phần Hàng Hà (ii)	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%)	65.625.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô thị Trung Hoà, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Sản xuất thiết bị điện tử	33,33%	2.000.000.000	33,33%	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (iii)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	40,00%	194.400.000.000	65,00%	315.900.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (iv)	21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	44,64%	104.205.109.801	95,64%	223.249.027.238
<b>Cộng</b>				<b>366.230.109.801</b>		<b>541.149.027.238</b>

(ii) 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, do Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (công ty mẹ của Công ty Cổ phần Hàng Hà) vào ngày 8 tháng 01 năm 2015 (xem Thuyết minh “Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare” bên dưới).

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec Group), thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á với giá trị là 119.952.000.000 VND, lãi chuyển nhượng vốn đầu tư là 908.082.563 VND. Việc chuyển nhượng này chính thức được thực 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.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn được xác định như sau:

- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết là giá được xác định theo phương pháp giá trị tài sản thuần căn cứ vào Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết. Công ty không trích lập dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư, chưa chính thức đi vào hoạt động kinh doanh/ hoặc các dự án của các công ty liên kết đang trong giai đoạn xây dựng, chưa hoàn thành.
- 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.

## 11. 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	-	-

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

	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 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	-	-
Các nhà cung cấp khác	26.442.852.652	26.442.852.652	16.445.846.703	16.445.846.703
<b>Cộng</b>	<b>73.071.672.653</b>	<b>73.071.672.653</b>	<b>40.701.973.017</b>	<b>40.701.973.017</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
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	3.648.922.276	3.648.922.276	3.648.922.276	3.648.922.276
<b>Cộng</b>	<b>12.455.469.450</b>	<b>12.455.469.450</b>	<b>12.455.469.450</b>	<b>12.455.469.450</b>

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2015	31/12/2014
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	-	71.577.685.992
Công ty Cổ phần Hằng Hà (*)	36.099.703.476	53.079.767.600
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	3.679.618.433	-
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
Các khách hàng khác	788.830.000	659.530.000
<b>Cộng</b>	<b>81.979.392.699</b>	<b>127.936.983.592</b>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (*)	78.570.562.699	124.657.453.592

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Chỉ tiêu	01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2015
Thuế GTGT dịch vụ cung cấp trong nước	8.531.517.861	11.239.625.368	11.500.000.000	8.271.143.229
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.874.253.111	3.785.968.901	11.191.336.617	13.468.885.395
Thuế thu nhập cá nhân	1.410.896.621	385.052.992	782.606.990	1.013.342.623
Thuế nhà đất	16.027.266	-	-	16.027.266
Các loại thuế khác	14.850.696.510	4.510.150.121	3.000.000	19.357.846.631
<i>Thuế môn bài</i>	-	3.000.000	3.000.000	-
<i>Lãi phạt chậm nộp</i>	14.850.696.510	4.507.150.121	-	19.357.846.631
<b>Cộng</b>	<b>45.683.391.369</b>	<b>19.920.797.382</b>	<b>23.476.943.607</b>	<b>42.127.245.144</b>

### • Thuế giá trị gia tăng

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

Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ

Thuế suất áp dụng : 10%

### • Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem Thuyết minh số VI.8

### • Các loại thuế khác

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

## 14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015	31/12/2014
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	21.424.522.744	52.068.919.731
Chi phí công trình phải trả	17.602.892.574	14.899.197.090
Các chi phí khác	252.000.000	127.000.000
<b>Cộng</b>	<b>39.272.660.385</b>	<b>67.095.116.821</b>

## 15. Phải trả khác

	31/12/2015	31/12/2014
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>117.623.350.786</b>	<b>70.884.573.385</b>
KPCĐ	554.191.569	445.304.569
Các khoản bảo hiểm phải nộp	5.119.886.166	3.241.071.686
Phải trả cổ tức	3.613.835.194	3.294.668.194
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (*)	2.648.557.882	740.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	-	5.334.844.143
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 Cương (*)	14.125.550.000	13.475.550.000
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	54.777.634.747	6.395.041.413
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	60.107.000	50.000.000

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
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 Nguyễn Quốc Huy	3.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Thành	1.104.750.000	-
Ông Bùi Trung Dũng	12.000.000.000	12.000.000.000
Ông Lê Xuân Tinh	5.000.000.000	5.900.000.000
Ông Dương Quốc Trọng	3.400.000.000	5.600.000.000
Các khoản phải trả khác	4.874.155.207	4.946.093.380
<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>	<b>50.154.700.333</b>	<b>63.130.200.784</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec (**)	2.502.691.750	54.544.636.667
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (**)	37.488.300.000	-
Phải trả dự án Khu Dân cư Phú Xuân	10.163.708.583	8.585.564.117
<b>Cộng</b>	<b><u>167.778.051.119</u></b>	<b><u>134.014.774.169</u></b>
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (*)	<u>72.494.532.650</u>	<u>25.995.435.556</u>
Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan (**)	<u>39.990.991.750</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 riêng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

## 16. 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
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>127.219.053.456</b>	<b>127.219.053.456</b>	<b>164.303.832.348</b>	<b>(445.236.431.953)</b>	<b>408.151.653.061</b>	<b>408.151.653.061</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>127.219.053.456</i>	<i>127.219.053.456</i>	<i>164.303.832.348</i>	<i>(171.102.531.953)</i>	<i>134.017.753.061</i>	<i>134.017.753.061</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)	-	-
<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
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>140.769.904.953</b>	<b>140.769.904.953</b>	<b>20.546.050.990</b>	<b>(76.409.849.496)</b>	<b>196.633.703.459</b>	<b>196.633.703.459</b>
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	83.363.703.460	83.363.703.460	975.000.001	(975.000.000)	83.363.703.459	83.363.703.459

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc (iv)	3.820.000.000	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000	3.820.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (v)	53.586.201.493	53.586.201.493	19.571.050.989	(75.434.849.496)	109.450.000.000	109.450.000.000
<b>Cộng</b>	<b>267.988.958.409</b>	<b>267.988.958.409</b>	<b>184.849.883.338</b>	<b>(521.646.281.449)</b>	<b>604.785.356.520</b>	<b>604.785.356.520</b>

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.9), toàn bộ 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.

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.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

- (iii) 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.
- (iv) 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).
- (v) 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).

### 17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Quỹ khen thưởng	953.264.957	953.264.957
Quỹ phúc lợi	2.256.670.819	2.256.670.819
<b>Cộng</b>	<b><u>3.209.935.776</u></b>	<b><u>3.209.935.776</u></b>

### 18. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tại ngày 01 tháng 01	1.906.311.402	1.773.352.702
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	(1.906.311.402)	132.958.700
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.906.311.402</u></b>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 19. 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	Cộng
01/01/2014	200.000.000.000	(1.282.720.582)	3.961.062.154	3.209.091.695	37.215.932.343	243.103.365.610
Vốn tăng trong năm trước	11.500.000.000	-	-	-	-	11.500.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.345.000.000)	(6.345.000.000)
Tăng khác	-	(320.000.000)	-	-	-	(320.000.000)
Lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	8.166.447.762	8.166.447.762
<b>31/12/2014</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>3.961.062.154</b>	<b>3.209.091.695</b>	<b>39.037.380.105</b>	<b>256.104.813.372</b>
<b>Trình bày lại (xem Thuyết minh số VIII.4)</b>	-	-	<b>3.209.091.695</b>	<b>(3.209.091.695)</b>	-	-
01/01/2015	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	-	39.037.380.105	256.104.813.372
Lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	10.578.876.306	10.578.876.306
<b>31/12/2015</b>	<b>211.500.000.000</b>	<b>(1.602.720.582)</b>	<b>7.170.153.849</b>	<b>-</b>	<b>49.616.256.411</b>	<b>266.683.689.678</b>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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
<b>Cộng</b>	<b>21.150.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>211.500.000.000</b>

## 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>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	21.150.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>21.150.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND)	10.000	10.000

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

Đơn vị tính: VND

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

	2015	2014
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu xây dựng	398.340.092.276	238.800.671.032
Doanh thu môi giới	56.367.614	118.643.199
Doanh thu cho thuê mặt bằng	4.241.640.612	4.375.496.388
Doanh thu dịch vụ khác	1.126.514.546	1.832.771.539
<b>Cộng</b>	<b>403.764.615.048</b>	<b>245.127.582.158</b>
<b>b) Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	727.513.920	1.377.783.492
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	531.949.092	398.961.819

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	597.300.000	1.167.900.451
Công ty Cổ phần Hằng Hà	46.243.280.251	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	78.300.464.981	-
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	256.465.094.888	237.366.558.597
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	16.500.742.700	-
Ông Đào Đức Nghĩa	-	3.131.709.091
<b>Cộng</b>	<b>399.690.187.432</b>	<b>244.121.333.729</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn xây dựng	345.395.629.697	251.650.592.228
Giá vốn cho thuê mặt bằng	837.774.656	984.829.400
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	1.136.120.191
<b>Cộng</b>	<b>346.233.404.353</b>	<b>253.771.541.819</b>
<b>3. Doanh thu tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng	104.217.839	151.164.155
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
<b>Cộng</b>	<b>9.886.145.516</b>	<b>150.048.965.312</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay, lãi phát hành trái phiếu	36.813.232.065	61.282.149.064
Chi phí dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	65.959.834	1.438.125.417
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	4.072.653.620
Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu	-	38.318.130.000
<b>Cộng</b>	<b>36.879.191.899</b>	<b>105.111.058.101</b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
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	-	(1.587.388.790)
Chi phí bằng tiền khác	18.267.727	-
<b>Cộng</b>	<b>1.193.893.768</b>	<b>(618.459.660)</b>

Chi phí bán hàng năm 2014 âm là do được điều chỉnh giảm liên quan đến chi phí môi giới cho dự án Blue Sapphire Resort tại Vũng Tàu.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2015	2014
Chi phí nhân viên quản lý	7.407.098.934	9.322.539.815
Chi phí vật liệu quản lý	245.089.660	4.086.928.275
Chi phí đồ dùng văn phòng	154.841.328	54.118.908
Chi phí khấu hao	1.364.825.886	1.206.083.664
Thuế, phí và lệ phí	3.512.630	219.795.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.250.064.586	1.234.503.671
Chi phí bằng tiền khác	1.122.460.092	1.732.487.910
<b>Cộng</b>	<b>12.547.893.116</b>	<b>17.856.458.109</b>

### 7. Lợi nhuận (lỗ) khác

Thanh lý giàn giáo	7.366.124.430	-
Thu nhập khác	218.208.906	893.723
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.584.333.336</b>	<b>893.723</b>
	-	-
Chi phí thanh lý giàn giáo	7.415.016.838	-
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	4.507.150.121	6.754.013.032
Chi phí khác	-	50.224.312
<b>Chi phí khác</b>	<b>11.922.166.959</b>	<b>6.804.237.344</b>
	-	-
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác</b>	<b>(4.337.833.623)</b>	<b>(6.803.343.621)</b>

### 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>12.458.533.805</b>	<b>12.252.605.480</b>
<b>Các khoản điều chỉnh:</b>	<b>4.750.415.747</b>	<b>5.716.480.967</b>
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	4.750.415.747	7.726.624.798
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.010.143.831)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>17.208.949.552</b>	<b>17.969.086.447</b>
Thuế suất áp dụng	22%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>3.785.968.901</b>	<b>3.953.199.018</b>

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

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

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	146.395.156.047	92.248.186.332
Chi phí nhân công	31.416.468.555	26.612.451.152
Chi phí khấu hao	2.956.852.563	2.896.789.897
Chi phí dịch vụ mua ngoài	136.018.108.538	140.076.123.752
Chi phí bằng tiền khác	10.807.561.030	2.482.958.936
<b>Cộng</b>	<b>327.594.146.733</b>	<b>264.316.510.069</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

	<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 phiếu phải trả	26.272.577.115	40.193.919.734
Điều chỉnh cổ tức phải trả	319.167.000	-
Phải thu nhượng bán cổ phần trong công ty liên kết	<u>66.190.476.252</u>	<u>-</u>

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

Lãi cho vay phải thu năm trước đã thu trong năm	123.454.850.361	4.704.811.996
Chi phí lãi vay phải trả năm trước đã trả trong năm	<u>53.268.125.330</u>	<u>-</u>

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

#### *Giao dịch với các bên liên quan*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

#### Bên liên quan

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

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

Công ty Cổ phần Hàng Hà

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare

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

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha

Công ty TNHH Kim Huỳnh

Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai

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

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

Công ty con

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Mua vật liệu xây dựng cho dự án Bệnh viện Đồng Nai	-	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>
<b>Công ty Cổ phần Hằng Hà</b>		
Cho thuê văn phòng	487.620.000	-
Thi công xây dựng Bệnh viện Phụ sản Đức Giang	<u>45.755.660.251</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)</b>		
Cho thuê văn phòng	531.949.092	398.961.818
Thuê thiết kế	<u>-</u>	<u>69.643.636</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Công nợ phải trả phát sinh có tính lãi	15.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	2.408.557.882	-
Mua hàng/ thuê thi công nội thất cho các dự án Bệnh viện Đồng Nai, Blue Sapphire Resort	<u>23.880.310.808</u>	<u>29.926.931.818</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare</b>		
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	<u>-</u>	<u>1.167.900.451</u>
<b>Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Cho thuê văn phòng	1.111.320.000	-
Cho thuê xe	180.000.000	-
Thi công xây dựng dự án Blue Sapphire Resort	77.009.144.981	-
Lãi chậm thanh toán	<u>-</u>	<u>81.612.862.660</u>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha</b>		
Cho thuê văn phòng	323.841.600	559.777.080

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Chi phí thuê cầu tháp	90.000.000	-
Lãi chậm thanh toán	1.404.748.343	3.111.645.690
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Cho thuê văn phòng	-	87.864.000
Môi giới	-	30.779.199
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</b>		
Cho thuê văn phòng	292.572.000	1.697.596.654
Thi công xây dựng Bệnh viện Đồng Nai	256.172.522.888	235.668.961.943
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định</b>		
Cho thuê văn phòng	97.524.000	-
Thi công xây dựng Bệnh viện Bình Định	16.403.218.700	-
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Mượn tiền	51.071.760.000	-
Thi công xây dựng	-	3.131.709.091
<b>Ông Đào Đức Cường</b>		
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
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:		
	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng</b>		
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần Cotec Asia	66.190.476.252	-
Phải thu khác	60.907.500	-
Trả trước tiền mua vật liệu xây dựng cho dự án Bệnh viện Đồng Nai	22.714.159.248	16.834.006.764
Phải trả ngắn hạn khác	-	5.334.844.143
Phải trả tiền vay, nợ và chi phí lãi vay	2.502.691.750	54.544.636.667
<b>Công ty Cổ phần Hằng Hà</b>		
Phải thu do chi hộ	2.884.741.360	2.864.741.360
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	36.099.703.476	53.079.767.600

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)</b>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	974.002.000	438.858.000
Trả trước tiền thuê thiết kế	134.837.000	56.837.000
Phải thu tiền thanh toán hộ lương	<u>237.676.000</u>	<u>104.388.000</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Phải thu tiền xây dựng công trình	2.919.785.175	2.919.785.175
Trả trước tiền mua hàng/ thuê thi công nội thất cho các dự án Bệnh viện Đồng Nai, Blue Sapphire Resort	9.772.436.971	5.420.903.644
Phải thu tiền cho mượn	872.355.800	249.697.800
Phải thu về cho vay dài hạn	-	500.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	2.648.557.882	740.000.000
Phải trả dài hạn khác	<u>37.488.300.000</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare</b>		
Phải thu tiền xúc tiến đầu tư các dự án	-	1.602.044.451
Vay dài hạn	<u>53.586.201.493</u>	<u>109.450.000.000</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc</b>		
Vay dài hạn	<u>3.820.000.000</u>	<u>3.820.000.000</u>
<b>Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Phải thu tiền xây dựng công trình	-	63.807.787.776
Phải thu lãi cho vay	2.212.021.792	126.041.608.853
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	3.679.618.433	-
Phải trả ngắn hạn khác	<u>249.724.001</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha</b>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	802.439.621	184.777.080
Trả trước tiền thi công xây dựng cho các dự án Bệnh viện Đồng Nai, Blue Sapphire Resort	31.236.188.091	30.816.003.872
Phải thu lãi chậm thanh toán	25.633.023.231	23.853.538.188
Phải trả khác	<u>630.621.000</u>	<u>-</u>
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Phải thu ngắn hạn khác	<u>118.684.181</u>	<u>38.684.181</u>

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</b>		
Phải thu do cho thuê văn phòng và thi công xây dựng	17.611.987.388	1.867.356.319
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	-	71.577.685.992
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định</b>		
Trả trước tiền thi công xây dựng Bệnh viện Bình Định	38.791.240.790	-
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
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	54.777.634.747	6.395.041.413
<b>Ông Nguyễn Thế Thanh</b>		
Tạm ứng	1.154.774.716	509.743.079
Phải trả tiền mượn	60.107.000	50.000.000
<b>Ông Đỗ Đăng Nguyễn</b>		
Tạm ứng	-	3.651.980
Phải trả ngắn hạn khác	2.338.020	-
<b>Ông Phan Văn Ngoan</b>		
Tạm ứng	42.872.000	42.872.000
<b>Ông Đào Đức Cương</b>		
Tạm ứng	2.517.391.856	2.546.234.238
Phải trả tiền mượn	14.125.550.000	13.475.550.000
<b>Ông Phan Văn Tín</b>		
Tạm ứng	681.964.931	1.215.438.704
<b>Bà Nguyễn Thị Hồng Vân</b>		
Tạm ứng	82.004.375	-
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
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	1.486.052.000	2.418.884.686
<b>Cộng</b>	<u>1.486.052.000</u>	<u>2.418.884.686</u>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

### 2. Thông tin bộ phận

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

### 3. Công cụ tài chính

#### Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.16 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	267.988.958.409	604.785.356.520
Trừ: Tiền	<u>(86.786.253.737)</u>	<u>(77.501.350.970)</u>
Nợ thuần	181.202.704.672	527.284.005.550
Vốn chủ sở hữu	<u>266.683.689.678</u>	<u>256.104.813.372</u>
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b><u>68%</u></b>	<b><u>206%</u></b>

#### 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>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền	86.786.253.737	86.786.253.737	17.310.581.813	17.310.581.813
Phải thu của khách hàng	32.108.133.336	32.108.133.336	77.501.350.970	77.501.350.970
Phải thu khác	110.002.660.020	110.002.660.020	166.214.716.504	166.214.716.504
Phải thu về cho vay	-	-	500.000.000	500.000.000
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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Cộng	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
<b>Cộng</b>	<b>229.751.197.093</b>	<b>229.751.197.093</b>	<b>262.346.365.889</b>	<b>262.346.365.889</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	73.071.672.653	73.071.672.653	40.701.973.017	40.701.973.017
Chi phí phải trả	39.272.660.385	39.272.660.385	67.095.116.821	67.095.116.821
Phải trả khác	162.103.973.384	162.103.973.384	130.328.397.914	130.328.397.914
Các khoản vay	267.988.958.409	267.988.958.409	604.785.356.520	604.785.356.520
<b>Cộng</b>	<b>542.437.264.831</b>	<b>542.437.264.831</b>	<b>842.910.844.272</b>	<b>842.910.844.272</b>

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 thu về cho vay, 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.10.
- 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 riêng, 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.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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 dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng quá hạn, khó đòi.

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

#### **Tiền gửi ngân hàng**

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

#### **Phải thu về 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 xây dựng 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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>31/12/2015</b>				
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền	86.786.253.737	-	-	86.786.253.737
Phải thu của khách hàng	32.108.133.336	-	-	32.108.133.336
Phải thu khác	109.747.660.020	255.000.000	-	110.002.660.020
Phải thu về cho vay	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852.150.000	852.150.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>228.642.047.093</b>	<b>255.000.000</b>	<b>854.150.000</b>	<b>229.751.197.093</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	73.071.672.653	-	-	73.071.672.653
Chi phí phải trả	39.272.660.385	-	-	39.272.660.385
Phải trả khác	111.949.273.051	50.154.700.333	-	162.103.973.384
Các khoản vay	127.219.053.456	140.769.904.953	-	267.988.958.409
<b>Cộng</b>	<b>351.512.659.545</b>	<b>190.924.605.286</b>	<b>-</b>	<b>542.437.264.831</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(122.870.612.452)</b>	<b>(190.669.605.286)</b>	<b>854.150.000</b>	<b>(312.686.067.738)</b>
<b>31/12/2014</b>				
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền	17.310.581.813	-	-	17.310.581.813
Phải thu của khách hàng	77.501.350.970	-	-	77.501.350.970
Phải thu khác	166.214.716.504	-	-	166.214.716.504
Phải thu về cho vay	-	500.000.000	-	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	817.716.602	817.716.602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>261.026.649.287</b>	<b>500.000.000</b>	<b>819.716.602</b>	<b>262.346.365.889</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	40.701.973.017	-	-	40.701.973.017
Chi phí phải trả	67.095.116.821	-	-	67.095.116.821
Phải trả khác	67.198.197.130	63.130.200.784	-	130.328.397.914
Các khoản vay	408.151.653.061	196.633.703.459	-	604.785.356.520
<b>Cộng</b>	<b>583.146.940.029</b>	<b>259.763.904.243</b>	<b>-</b>	<b>842.910.844.272</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>				
	<b>(322.120.290.742)</b>	<b>(259.263.904.243)</b>	<b>819.716.602</b>	<b>(580.564.478.383)</b>

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

#### 4. Số liệu so sánh

Một số số liệu của Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của Báo cáo tài chính riêng 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 riêng

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

#### Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

	2014 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	2014 (Được trình bày lại)
Lãi từ hoạt động đầu tư	(111.730.835.312)	(38.318.130.000)	(150.048.965.312)
Tăng các khoản phải thu	(161.055.744.616)	36.144.867.096	(124.910.877.520)
Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	132.100.900.418	6.025.833.000	138.126.733.418
Tiền lãi vay đã trả	(19.873.592.663)	-	(19.873.592.663)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(2.184.562.904)	2.173.262.904	(11.300.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	146.190.000.000	15.790.000.000	161.980.000.000
Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	(341.843.400.000)	(15.790.000.000)	(357.633.400.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(6.025.833.000)	(6.025.833.000)

#### 5. 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 riêng của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2016



**NGUYỄN THẾ THANH**  
Tổng Giám đốc

**LÊ BÁ TIẾN**  
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 riêng