

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2014

Đã được soát xét

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 44

11/11/11

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

14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.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 của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho 6 tháng đầu năm 2014 đã được soát xét.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec được chuyển từ một bộ phận doanh nghiệp Nhà Nước: Nhà máy COTERRAZ – Công ty Kỹ Thuật Xây Dựng Và Vật Liệu Xây Dựng thuộc Tổng Công ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **0303666737** 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 cấp thay đổi 10 lần Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2014 Công ty đang hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 số 0303666737 ngày 17 tháng 06 năm 2014, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 200.000.000.000VND lên 211.500.000.000VND.

- **Vốn điều lệ : 211.500.000.000 VND**

- **Danh sách cổ đông sáng lập:**

<u>Tên cổ đông</u>	<u>Vốn góp (VND)</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>
Ông Đào Đức Chính	206.000.000	0,21
Ông Đào Đức Nghĩa	67.756.000.000	67,76
Đại diện phần vốn Nhà nước: Ông Đào Đức Nghĩa	42.800.000.000	42,8
Ông Hoàng Thế Đức	200.000.000	0,2
Ông Huỳnh Hữu Thanh Phương	21.600.000.000	21,6
Ông Nguyễn Bá Dương	300.000.000	0,3
Ông Nguyễn Thế Thanh	18.835.000.000	18,84
Ông Phạm Quang Thái	301.000.000	0,3
Ông Trần Huy Thông	519.000.000	0,52
Bà Trần Thị Mỹ Yên	8.000.000.000	8
Ông Trịnh Xuân Hà	4.000.000.000	4
Và 88 cổ đông khác	3.304.600.000	3,3

- **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại : (84-08) 54 010 999 – 54 011 888
Fax : (84-08) 54 010 777 – 54 011 088
Mã số thuế : **0 3 0 3 6 6 6 7 3 7**

- **Thông tin về chi nhánh**

1. Tên chi nhánh: Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec
Địa chỉ chi nhánh: 398A Lê Văn Lương, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế chi nhánh: 0303666737
2. Tên chi nhánh: Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec
Địa chỉ chi nhánh: 33 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế chi nhánh:

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

• **Ngành, nghề kinh doanh**

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ

- + Tư vấn, môi giới bất động sản.
- + Cho thuê văn phòng.
- + Xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và các công trình nhỏ lẻ khác.

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>	<i>Ngày miễn nhiệm</i>
- Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch		
- Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó chủ tịch		
- Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT		
- Ông Phan Văn Ngoan	Thành viên HĐQT		
- Ông Lê Thế Anh	Thành viên HĐQT	24/07/2013	

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Ban kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
- Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	24/07/2013	
- Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên	24/07/2013	
- Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên		

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
- Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc		
- Ông Đàm Quang Trực	Phó Tổng Giám đốc		
- Ông Lê Thanh Đức	Phó Tổng Giám đốc		02/06/2014
- Ông Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc		02/06/2014
- Ông Phan Văn Tín	Phó Tổng Giám đốc		
- Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc		
- Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	02/06/2014	
- Ông Đinh Văn Tâm	Kế toán trưởng		

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2014 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm Báo cáo này (từ trang 07 đến trang 44).

Sự kiện sau ngày 30 tháng 06 năm 2014

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 30 tháng 06 năm 2014 cho đến thời điểm lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2014, Vietland bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là Kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các 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 hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu năm 2014, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và Đại diện Ban Tổng Giám đốc



The stamp is circular and red, containing the following text: 'M.S.D.N.: 0303003071 - C.T.C', 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC', and 'QUẬN 4 - TP. HỒ CHÍ MINH'. A blue ink signature is written over the stamp.

NGUYỄN THẾ THANH – Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25... tháng 08 năm 2014

Số: 0380/2014/BCKT-KTV

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT

**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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, được lập ngày 25 tháng 8 năm 2014, từ trang 7 đến trang 44 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu năm 2014 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo hợp nhất này dựa trên kết quả công tác soát xét của Chúng tôi

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Ý kiến về công tác soát xét

Trên cơ sở công tác soát xét của Chúng tôi, Chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu năm 2014, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2014



VÕ THẾ HOÀNG – Giám đốc điều hành
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0484-2013-037-1



VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0832-2013-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

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

Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		767.005.663.377	685.719.175.836
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	939.494.325	2.832.853.572
Tiền	111		939.494.325	2.832.853.572
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		146.190.000.000	146.190.000.000
Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	146.190.000.000	146.190.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		499.261.125.604	431.984.219.800
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	98.303.381.664	93.528.107.842
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	190.296.229.312	200.208.949.122
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	210.677.890.428	138.263.538.636
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(16.375.800)	(16.375.800)
IV. Hàng tồn kho	140		87.026.739.961	79.012.165.549
1. Hàng tồn kho	141	V.6	87.823.516.683	79.012.165.549
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(796.776.722)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.588.303.487	25.699.936.915
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		109.754.851	81.143.345
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.927.105.012	10.606.674.097
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		91.407.704	43.496.871
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	19.460.035.920	14.968.622.602
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		498.233.826.925	445.413.046.928
I. Tài sản cố định	220		351.066.392.991	343.768.787.654
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	105.034.156.349	98.772.275.910
Nguyên giá	222		121.555.078.360	109.375.973.972
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.520.922.011)	(10.603.698.062)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	137.088.863.948	138.531.848.494
Nguyên giá	228		144.793.088.748	144.636.008.848
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.704.224.800)	(6.104.160.354)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	108.943.372.694	106.464.663.250
II. Bất động sản đầu tư	240	V.11	8.218.457.600	-
Nguyên giá	241		8.218.457.600	-
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		71.113.068.361	55.879.284.351
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	1.947.191.155	1.953.407.145
2. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	69.200.310.604	53.960.310.604
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(34.433.398)	(34.433.398)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		37.376.679.776	45.764.974.923
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	37.376.679.776	45.764.974.923
V. Lợi thế thương mại	269	V.15	30.459.228.197	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.265.239.490.302	1.131.132.222.764

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

Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		904.715.116.673	842.700.881.618
I. Nợ ngắn hạn	310		629.026.520.385	571.609.194.056
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	255.594.246.532	325.613.516.449
2. Phải trả người bán	312	V.17	62.947.454.342	45.314.629.910
3. Người mua trả tiền trước	313	V.18	94.013.183.136	94.951.974.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	42.218.651.384	34.288.623.806
5. Phải trả người lao động	315		2.800.040.641	1.387.023.771
6. Chi phí phải trả	316	V.20	60.999.887.552	32.621.107.064
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.21	107.243.121.022	34.211.083.280
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	3.209.935.776	3.221.235.776
II. Nợ dài hạn	330		275.688.596.288	271.091.687.562
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.23	4.028.085.200	4.104.085.200
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.24	265.214.249.660	265.214.249.660
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.25	1.766.283.246	1.773.352.702
4. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.26	4.679.978.182	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.27	248.827.953.806	237.120.759.931
I. Vốn chủ sở hữu	410		248.827.953.806	237.120.759.931
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.532.717.784)	(1.282.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.961.062.154	3.961.062.154
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.209.091.695	3.209.091.695
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		31.690.517.741	31.233.326.664
C - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		111.696.419.823	51.310.581.215
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.265.239.490.302	1.131.132.222.764

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 08 năm 2014



NGUYỄN THẾ THANH
Giám đốc

ĐINH VĂN TÂM
Kế toán trưởng

PHAN THỊ THÚY MAI
Người lập biểu

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

Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6 tháng đầu năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
6 tháng đầu năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		194.563.787.198	171.895.888.619
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	194.563.787.198	171.895.888.619
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	156.642.371.554	141.689.425.383
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.921.415.644	30.206.463.236
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.037.883.425	83.070.188.394
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	40.072.714.664	77.436.862.789
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		33.994.745.281	32.123.228.606
8. Chi phí bán hàng	24		(1.034.731.978)	1.774.060.254
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10.198.123.127	2.102.417.509
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.723.193.256	31.963.311.079
11. Thu nhập khác	31	VI.5	787.728	8.003.430
12. Chi phí khác	32	VI.5	3.031.575.116	5.008.563.756
13. Lợi nhuận khác	40	VI.5	(3.030.787.388)	(5.000.560.326)
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết liên doanh	45	VI.6	(6.215.990)	(2.010.095.674)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.686.189.878	24.952.655.079
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	2.772.328.268	1.609.605.864
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1.819.457)	256.051.603
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		915.681.067	23.086.997.612
<i>Trong đó: Lợi nhuận của cổ đông thiểu số</i>			458.489.990	727.335.432
<i>Lợi nhuận của Công ty mẹ</i>			457.191.077	22.359.662.180
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	22	1.154

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 08 năm 2014



NGUYỄN THẾ THANH
Giám đốc

ĐINH VĂN TÂM
Kế toán trưởng

PHAN THỊ THÚY MAI
Người lập biểu

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

Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6 tháng đầu năm 2014

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
6 tháng đầu năm 2014**MẪU B 03a-DN**
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		3.686.189.878	24.952.655.079
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		3.249.807.037	2.718.687.630
- Các khoản dự phòng	03		-	235.104.826
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.816.601.688)	(37.790.987.609)
- Chi phí lãi vay	06		33.994.745.281	32.123.228.606
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		29.114.140.508	22.238.688.531
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(88.853.059.759)	97.885.561.969
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.014.574.412)	199.356.150.170
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		152.170.201.827	(251.353.412.027)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		7.860.353.550	(42.870.574.456)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(15.459.230.323)	(43.024.429.891)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(231.276.530)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.491.413.318)	(3.505.249.895)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		72.326.418.073	(21.504.542.128)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(31.909.091)	(6.705.740.084)
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(65.130.000.000)
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.790.000.000)	(15.226.600.000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	218.499.081
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		121.401.688	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(15.700.507.403)	(86.843.841.003)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		11.500.000.000	-
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		108.024.166.301	123.006.482.250
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(178.043.436.218)	(16.199.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(58.519.269.917)	106.807.482.250
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.893.359.247)	(1.540.900.881)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.832.853.572	2.673.898.596
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>939.494.325</u>	<u>1.132.997.715</u>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 08 năm 2014

**NGUYỄN THỊ THANH**
Giám đốc

ĐINH VĂN TÂM
Kế toán trưởng

PHAN THỊ THÚY MAI
Người lập biểu

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

MẪU B 09a-DN

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec (gọi tắt là “Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, đầu tư bất động sản.

3. **Ngành, nghề kinh doanh** :

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

4. Các Công ty con được hợp nhất

- Công ty Cổ phần Hàng Hà
- Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn
- Công ty CP Tư vấn & Đầu tư Cotec (CIC)

5. Các Công ty liên kết được hợp nhất

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc

6. Các khoản Đầu tư tài chính

- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á
- Công ty CP Bệnh viện Đồng Nai
- Công ty CP Dược Trung ương 25
- Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long

7. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2014 là 154 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 108 người).

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

1. Niên độ kế toán

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

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Ước tính kế toán

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

3. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

4. Hợp nhất kinh doanh

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

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

5. Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một Công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

6. Lợi thế thương mại

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

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

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

7. Bất lợi thương mại

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

8. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

9. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

11. Hàng tồn kho

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

12. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2012/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	46
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị dụng cụ quản lý	1-7
Tài sản cố định khác	2

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

13. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính, nhãn hiệu hàng hóa, chi phí lập trang web đã khấu hao hết giá trị và giá trị Quyền sử dụng đất của Công ty CP Hàng Hà do đánh giá lại khi tiến hành mua phần vốn trong Công ty CP Hàng Hà .

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

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

Tài sản cố định vô 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 45/2012/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	50
Phần mềm máy tính	2

14. Các khoản đầu tư chứng khoán

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

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

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

15. Chi phí trả trước dài hạn

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

Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort

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

Chi phí phát hành cổ phiếu, trái phiếu

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã được đưa vào sử dụng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 4 năm.

16. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho lãi của các khoản nợ vay ngắn hạn, dài hạn, lãi trái phiếu cam kết và các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

17. Nguồn vốn kinh doanh và các quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty.

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

18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu tài chính được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh 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.

Doanh thu từ các khoản đầu tư ngắn và dài hạn được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập, ngoại trừ cổ tức ghi nhận bằng cổ phiếu chỉ theo dõi số lượng mà không được ghi nhận là doanh thu.

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

20. Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

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

22. Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

6 tháng đầu năm 2014 Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 22% trên thu nhập chịu thuế.

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

23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh: Là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác các bộ phận kinh doanh khác, bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Doanh thu của bộ phận từ việc bán hàng ra ngoài và từ giao dịch với các bộ phận khác phải chiếm từ 10% trở lên trên tổng doanh thu của tất cả bộ phận, hoặc:
- Kết quả kinh doanh của bộ phận, bất kể lãi (hay lỗ) chiếm từ 10 % trở lên trên tổng lãi của tất cả các bộ phận có lãi (hoặc trên tổng lỗ của tất cả các bộ phận lỗ) nếu đại lượng nào có giá trị tuyệt đối lớn hơn, hoặc:
- Tài sản của bộ phận chiếm từ 10 % trở lên trên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Đối với các bộ phận có mức dưới 10% theo quy định trên thì bộ phận có thể được báo cáo, khi:

- Thông tin của bộ phận nào đó là cần thiết cho người sử dụng báo cáo tài chính;

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

- Nếu bộ phận nào có thể được kết hợp với các bộ phận tương đương khác mà thoả mãn ngưỡng 10% thì sẽ được trình bày thành một bộ phận riêng;
- Các bộ phận còn lại được báo cáo thành một khoản mục riêng.

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

24. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

1. Tiền	Đơn vị tính: VND	
	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Tiền mặt tại quỹ	361.596.494	158.014.366
Tiền gửi ngân hàng	577.897.831	2.674.839.206
Tổng cộng	939.494.325	2.832.853.572
2. Các khoản đầu tư ngắn hạn		
Cho Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư Châu Á vay	146.190.000.000	146.190.000.000
Cộng	146.190.000.000	146.190.000.000
Hợp đồng tín dụng số 03A/HĐVT-COTECLAND ngày 22/10/2012 2012 và phụ lục hợp đồng số 03A/PLHĐVT ngày 23/10/2013		
Số tiền cho vay	: 200.000.000.000 VND.	
Thời hạn vay	: 12 tháng.	
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động và thực hiện dự án.	
Lãi suất	: 16%/năm	
Hình thức đảm bảo	: Tín chấp.	
3. Phải thu khách hàng		
Phải thu từ hợp đồng xây dựng	90.625.465.640	93.528.107.842
Phải thu từ hoạt động lắp đặt, dịch vụ khác	7.677.916.024	-
Tổng cộng	98.303.381.664	93.528.107.842
4. Trả trước cho người bán		
Trả trước cho mua NVL & nhà thầu xây dựng	119.866.470.257	133.612.961.259
Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	70.429.759.055	66.595.987.863
Tổng cộng	190.296.229.312	200.208.949.122

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

5. Các khoản phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Phải thu lãi cho vay, lãi thanh toán	67.149.382.334	127.853.334.367
Phải thu do bán cổ phần trong Cotec Asia	39.569.110.134	-
Phải thu do bán cổ phần trong Công ty CP Hàng Hà	49.175.000.000	-
Phải thu nhân viên	326.170.000	326.170.000
Phải thu do chi hộ	26.158.421.620	-
Phải thu dự án Khu dân cư Phú Xuân	8.330.564.117	7.267.083.038
Phải thu khác	19.969.242.223	2.816.951.231
Tổng cộng	210.677.890.428	138.263.538.636

6. Hàng tồn kho

Nguyên vật liệu	409.494.207	-
Công cụ, dụng cụ	228.017.475	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	85.350.417.394	79.012.165.549
<i>Hoạt động sản xuất</i>	<i>1.127.166.712</i>	-
<i>Hoạt động xây dựng</i>	<i>83.760.879.081</i>	<i>79.012.165.549</i>
<i>Hoạt động dịch vụ</i>	<i>462.371.601</i>	-
Thành phẩm	1.661.295.271	-
Hàng hóa	86.299.999	-
Hàng mua đang đi đường	87.992.337	-
Tổng cộng	87.823.516.683	79.012.165.549

7. Tài sản ngắn hạn khác

Các khoản tạm ứng cho nhân viên phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh	19.291.570.155	14.800.156.837
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	168.465.765	168.465.765
Tổng cộng	19.460.035.920	14.968.622.602

8. Tài sản cố định hữu hình

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng TSCĐ hữu hình
I. Nguyên giá						
1. Số đầu kỳ	100.000.000.000	5.188.030.000	2.898.280.886	1.289.663.086	-	109.375.973.972
2. Tăng trong kỳ	7.279.772.590	3.736.103.629	1.427.692.503	234.865.757	7.006.120.909	19.684.555.388
<i>Mua sắm mới</i>	-	-	31.909.091	-	-	31.909.091
<i>Điều chỉnh phân loại tài sản cố định</i>	-	-	-	-	7.006.120.909	-
<i>Tăng do mua công ty con</i>	7.279.772.590	3.736.103.629	1.395.783.412	234.865.757	-	12.646.525.388
3. Giảm trong kỳ	-	5.188.030.000	1.818.090.909	499.330.091	-	7.505.451.000
<i>Theo TT 45</i>	-	-	-	499.330.091	-	499.330.091
<i>Điều chỉnh phân loại tài sản cố định</i>	-	5.188.030.000	1.818.090.909	-	-	7.006.120.909

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng TSCĐ hữu hình
4. Số cuối kỳ	107.279.772.590	3.736.103.629	2.507.882.480	1.025.198.752	7.006.120.909	121.555.078.360
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu kỳ	8.152.173.890	108.797.651	909.349.880	1.229.579.089	203.797.552	10.603.698.062
2. Tăng trong kỳ	3.718.049.712	745.563.276	1.420.965.173	206.617.983	434.155.548	6.525.351.691
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.215.348.202</i>	<i>114.550.902</i>	<i>32.122.725</i>	<i>8.478.464</i>	<i>434.155.548</i>	<i>1.804.655.840</i>
<i>Tăng do mua công ty con</i>	<i>2.502.701.510</i>	<i>631.012.374</i>	<i>1.388.842.448</i>	<i>198.139.519</i>	-	<i>4.720.695.851</i>
<i>Điều chỉnh phân loại tài sản cố định</i>	-	-	<i>15.006.764</i>	<i>283.938</i>	<i>93.506.940</i>	<i>108.797.641</i>
3. Giảm trong kỳ	-	108.797.651	-	499.330.091	-	608.127.742
<i>Theo TT 45</i>	-	-	-	<i>499.330.091</i>	-	<i>499.330.091</i>
<i>Điều chỉnh phân loại tài sản cố định</i>	-	<i>108.797.651</i>	-	-	-	<i>108.797.651</i>
4. Số cuối kỳ	11.870.223.602	745.563.276	2.330.315.053	936.866.981	637.953.100	16.520.922.011
III. Giá trị còn lại						
1. Số đầu kỳ	91.847.826.110	5.079.232.349	1.988.931.006	60.083.997	(203.797.552)	98.772.275.910
2. Số cuối kỳ	95.409.548.988	2.990.540.353	177.567.427	88.331.771	6.368.167.809	105.034.156.349

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

1. Số đầu kỳ	1.640.760.820	76.994.498	1.780.640.234	1.370.370.623	-	4.868.766.175
2. Số cuối kỳ	1.640.760.820	76.994.498	1.780.640.234	866.530.425	-	4.364.925.977

Ghi chú: Giá trị còn lại của tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngắn hạn - Hợp đồng tín dụng số 623/2010 ngày 18/06/2010; Văn bản sửa đổi số 1134 ngày 11/10/2010 của Ngân hàng BIDV – SG và Hợp đồng tín dụng số 1640/2012 ngày 31/10/2012 (Bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 623/2010 ngày 18 tháng 06 năm 2010) và văn bản sửa đổi, bổ sung số 01-1640/2012/HĐ ngày 17 tháng 04 năm 2013 là 90.760.869.580VND.

9. Tài sản cố định vô hình

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

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Website	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình
I. Nguyên giá					
1. Số đầu kỳ	144.304.008.848	32.000.000	-	300.000.000	144.636.008.848
2. Tăng trong kỳ	-	136.079.900	21.000.000	-	157.079.900
<i>Tăng do mua công ty con</i>	-	<i>136.079.900</i>	<i>21.000.000</i>	-	<i>157.079.900</i>
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	144.304.008.848	168.079.900	21.000.000	300.000.000	144.793.088.748
II. Hao mòn lũy kế					
1. Số đầu kỳ	5.772.160.354	32.000.000	-	300.000.000	6.104.160.354
2. Tăng trong kỳ	1.443.040.088	136.024.358	21.000.000	-	1.600.064.446
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.443.040.088</i>	<i>2.111.109</i>	-	-	<i>1.445.151.197</i>
<i>Tăng do mua công ty con</i>	-	<i>133.913.249</i>	<i>21.000.000</i>	-	<i>154.913.249</i>
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	7.215.200.442	168.024.358	-	300.000.000	7.704.224.800

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Website	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình
III. Giá trị còn lại					
1. Số đầu kỳ	138.531.848.494	-	-	-	138.531.848.494
2. Số cuối kỳ	137.088.808.406	55.542	-	-	137.088.863.948

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

1. Số đầu kỳ	-	-	-	300.000.000	4.868.766.175
2. Số cuối kỳ	-	-	-	300.000.000	4.364.925.977

(*): Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Hằng Hà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất với giá trị hợp lý của Tài sản cố định vô hình được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số 173/2012/FMA-HCM ngày 10 tháng 07 năm 2012 của Công ty TNHH Thẩm định giá Năm Thành Viên.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Bệnh viện Phụ sản quốc tế Đức Giang	108.943.372.694	106.464.663.250
Tổng cộng	108.943.372.694	106.464.663.250

11. Bất động sản đầu tư

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

12. Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty CPĐT và PT Nhà đất Cotec Miền Bắc	1.947.191.155	1.953.407.145
Tổng cộng	1.947.191.155	1.953.407.145

13. Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư chứng khoán	69.200.310.604	53.460.310.604
- Cổ phiếu	69.198.310.604	53.458.310.604
+ Mua 5.500 cổ phiếu Công ty CP Dược Trung ương 25	477.150.000	477.150.000
+ Mua 15.500 cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long	375.000.000	375.000.000
+ Sở hữu 19% cổ phần Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	29.899.560.604	29.899.560.604
+ Sở hữu 18% cổ phần Công ty CP Bệnh viện Đồng Nai	38.446.600.000	22.656.600.000
+ Sở hữu 0,16% cổ phần Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	50.000.000
- Trái phiếu	2.000.000	2.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	500.000.000
- Cho Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec vay	-	500.000.000
Tổng cộng	69.200.310.604	53.960.310.604

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

14. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số dư đầu kỳ	45.764.974.923	8.403.941.500
Tăng trong kỳ	1.255.099.216	49.286.465.600
Tăng do mua công ty con	1.409.938.779	-
Phân bổ trong kỳ	(11.053.333.142)	(6.455.582.843)
Số dư cuối kỳ	<u><u>37.376.679.776</u></u>	<u><u>51.234.824.257</u></u>

15. Lợi thế thương mại

	<u>Kỳ này</u>
Nguyên giá	
Số đầu kỳ	-
Tăng do mua công ty con	32.062.345.470
Giảm do bán công ty con	-
Số cuối kỳ	<u><u>32.062.345.470</u></u>
Hao mòn	
Số đầu kỳ	-
Khấu hao trong kỳ	1.603.117.274
Số cuối kỳ	<u><u>1.603.117.274</u></u>
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	-
Số cuối kỳ	<u><u>30.459.228.197</u></u>

16. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Vay trong kỳ</u>	<u>Thanh toán trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay ngắn hạn	251.479.616.449	108.024.166.301	178.043.436.218	181.460.346.532
Ngân hàng BIDV-SG	251.479.616.449	98.024.166.301	168.043.436.218	181.460.346.532
Ngân hàng TMCP Phương Đông CN Quận 4	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	74.133.900.000	-	-	74.133.900.000
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	74.133.900.000	-	-	74.133.900.000
Cộng	<u><u>325.613.516.449</u></u>	<u><u>108.024.166.301</u></u>	<u><u>178.043.436.218</u></u>	<u><u>255.594.246.532</u></u>

Ngân hàng BIDV – SG

Hợp đồng tín dụng số 1640/2012 ngày 31/10/2012 (Bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 623/2010 ngày 18 tháng 06 năm 2010), văn bản sửa đổi, bổ sung số 01-1640/2012/HĐ ngày 17 tháng 04 năm 2013.

Hạn mức tín dụng : 340.000.000.000 VND.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

Mục đích vay	: Hạn mức 250.000.000.000 VND: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ thi công dự án Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai – giai đoạn 2 với doanh số cho vay tối đa 466.965.000.000 VND. Hạn mức 90.000.000.000 VND: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh, thi công các công trình khác.
Lãi suất	: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.
Hình thức đảm bảo	: Tòa nhà văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ phường 12, Quận 4, TP.HCM. Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Bên vay tại Ngân hàng và tại các Tổ chức tín dụng khác (nếu có). Toàn bộ các khoản phải thu phát sinh trong tương lai.

Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Quận 4

Hợp đồng tín dụng số 007/30a/TG-OCB/2013 ngày 08/04/2014, văn bản sửa đổi số 01-1640/2012/HD ngày 17/04/2012 của Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Quận 4

Hạn mức tín dụng : 10.000.000.000VND.

Thời hạn vay : 2 tháng.

Lãi suất : 5%/năm.

Ngân hàng TMCP Việt Á (VAB)

Hợp đồng tín dụng trung hạn số 61/09/HĐTH-VAB ngày 28/2/2009 của NH TMCP Việt Á (VAB)

Hạn mức tín dụng : 120.000.000.000VND.

Thời hạn vay : 60 tháng kể từ ngày 02/03/2009 đến 02/03/2014.

Mục đích vay : Thực hiện dự án chung cư cao tầng tọa lạc số 29 Bình Phú, Phường 10, Quận 6, TP.HCM.

Lãi suất : 0,875%/tháng cho 3 tháng đầu tiên, sau ngày này theo thông báo của ngân hàng.

Tài sản đảm bảo : Xác định theo từng hợp đồng cụ thể.

Lịch trả nợ : Được ân hạn trả nợ gốc là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian còn lại là 48 tháng, mỗi kỳ là 2.500.000.000 VND.

Phụ lục hợp đồng số 01-PL /HĐTD-VAB/SGD ngày 28 tháng 04 năm 2011 về việc điều chỉnh lãi suất và lịch trả nợ định kỳ.

Thông báo số 173/TB-QHKHSGD/13 ngày 17 tháng 06 năm 2013 về việc xét duyệt điều chỉnh kỳ hạn trả nợ vốn gốc đến tháng 12 năm 2013.

17. Phải trả người bán

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Phải trả mua NVL & nhà thầu xây dựng	52.851.202.712	45.271.629.910
Phải trả mua hàng hóa và dịch vụ	10.096.251.630	43.060.000
Tổng cộng	62.947.454.342	45.314.629.910

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

18. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Dự án Phú Xuân 1	523.857.500	491.795.000
Khách hàng mua NVL & thi công xây dựng	93.220.231.636	94.460.179.000
Phải trả khác	269.094.000	-
Tổng cộng	94.013.183.136	94.951.974.000

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.019.420.569	18.036.666.762
Thuế GTGT	6.852.919.393	6.703.249.137
Thuế TNCN	1.239.805.624	922.663.106
Các loại thuế khác	2.562.946.466	157.608.000
Các khoản khác (Phạt nộp chậm)	11.543.559.332	8.468.436.801
Tổng cộng	42.218.651.384	34.288.623.806

- **Thuế giá trị gia tăng**

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

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

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.7

- **Các loại thuế khác**

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

20. Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Chi phí phải trả môi giới dự án Blue Sapphire Resort - Công ty TNHH Savills Việt Nam - CN TPHCM	-	1.733.759.294
Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt	33.640.909	33.640.909
Chi phí dự án Blue Sapphire Resort	3.674.279.215	6.369.695.322
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	12.497.011.542	12.497.011.542
Chi phí phải trả lãi trái phiếu Ngân hàng TM CP An Bình	13.007.083.333	6.500.000.000
Chi phí phải trả lãi trái phiếu công ty TC CP VINACONEX - VIETTEL	6.500.000.000	3.250.000.000
Chi phí phải trả lãi trái phiếu Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	5.312.499.997	2.124.999.997
Chi phí phải trả ngân hàng BIDV	2.680.807.916	-
Ngân hàng Việt Á - Hội sở	5.590.931.625	-
Chi phí phải trả thuê văn phòng (Phạm Linh Dung)	112.000.000	112.000.000

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Chi phí phát hành cổ phiếu	15.000.000	-
Trích trước chi phí công trình	11.227.010.594	-
Chi phí khác	349.622.421	-
Tổng cộng	60.999.887.552	32.621.107.064

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

Kinh phí công đoàn	536.778.026	311.145.049
Bảo hiểm	3.655.740.485	1.751.732.874
Quỹ công đoàn	27.722.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	50.000.000	-
Phải tra do mua cổ phiếu Cotec Sài Gòn và Cotec CIC	59.811.233.000	-
Các khoản phải trả khác	43.161.647.511	32.148.205.357
Tổng cộng	107.243.121.022	34.211.083.280

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số dư tại 01/01/2014	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong kỳ	Số dư tại 30/06/2014
Quỹ khen thưởng	964.564.957	-	11.300.000	953.264.957
Quỹ phúc lợi	2.256.670.819	-	-	2.256.670.819
Tổng cộng	3.221.235.776	-	11.300.000	3.209.935.776

23. Phải trả dài hạn khác

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	4.028.085.200	4.104.085.200
Tổng cộng	4.028.085.200	4.104.085.200

24. Vay và nợ dài hạn

	Số dư tại 01/01/2014	Vay trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Số dư tại 30/06/2014
Vay ngân hàng	61.394.249.660	-	-	61.394.249.660
Ngân hàng Phát triển VN - Sở GD 1	61.394.249.660	-	-	61.394.249.660
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Vinaconex Vietel	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Vay khác	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000
Cộng	265.214.249.660	-	-	265.214.249.660

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Sở GD 1

Hợp đồng tín dụng đầu tư số 06/2009/HĐTĐĐT-SGDI ngày 26/06/2009 của Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Sở GD 1

Hạn mức tín dụng	: 100.000.000.000VND.
Thời hạn vay	: 96 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
Mục đích vay	: Đầu tư thực hiện dự án xây dựng Bệnh viện Y học cổ truyền Trường Lâm.
Lãi suất vay trong hạn	: 6,9%/năm.
Lãi suất vay quá hạn	: 150% lãi suất vay trong hạn (tính trên nợ gốc và lãi chậm trả).
Hình thức đảm bảo	: Đất và các tài sản khác hình thành trong tương lai.

Trái phiếu phát hành

Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel

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

Số lượng trái phiếu	: 50 trái phiếu.
Mệnh giá	: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.
Tổng giá trị	: 50.000.000.000VND.
Kỳ hạn	: 3 năm.
Lãi suất	: Lãi suất cố định 20% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: NH Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam, NH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam, NH TMCP Công Thương Việt Nam cộng với biên độ 5,0%/ năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

Ngân hàng TMCP An Bình

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

Số lượng trái phiếu	: 100 trái phiếu.
Mệnh giá	: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.
Tổng giá trị	: 100.000.000.000VND.
Kỳ hạn	: 3 năm.
Lãi suất	: Lãi suất cố định 22% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: NH Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam, NH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam, NH TMCP Công Thương Việt Nam cộng với biên độ 5,0%/ năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

Phụ lục hợp đồng số 2706/2011/ABB-CLG/BOND ngày 27/06/2014 điều chỉnh:

Kỳ hạn	: 4 năm kể từ ngày phát hành.
Lãi suất	: Thỏa thuận.
Phương án trả nợ gốc và lãi	: Nguồn tài trợ vốn cho dự án của NH TMCP ĐT & PT VN; Nguồn thu từ việc chuyển nhượng cổ phần các công ty bệnh viện do Cotec land sở hữu.

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

Số lượng trái phiếu	: 50 trái phiếu.
Mệnh giá	: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.
Tổng giá trị	: 50.000.000.000VND.
Kỳ hạn	: 3 năm.
Lãi suất	: Lãi suất cố định 22% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: NH Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam, NH Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam, NH TMCP Công Thương Việt Nam cộng với biên độ 5,0%/ năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc thanh toán khi đáo hạn.

Ngày 28/06/2014, NH TMCP VN Thịnh Vượng đã có công văn số 658/2014/CV-VPB đồng ý gia hạn về việc thanh toán trái phiếu vay cam kết cho Cotec Land, đồng ý điều chỉnh kỳ hạn của Trái phiếu thêm tối đa 12 tháng từ ngày 31/08/2014 đến ngày 31/08/2015

Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc

Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19/10/2010

Hạn mức tín dụng : 4.000.000.000 VND.

Thời hạn vay : 12 tháng.

Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động.

Lãi suất : Theo lãi suất thả nổi của ngân hàng TMCP Việt Á.

Biện pháp đảm bảo : Tín chấp.

Phụ lục hợp đồng số 01/PLHDVT ngày 25 tháng 11 năm 2011 về việc gia hạn khoản vay và điều chỉnh lãi suất cho vay.

Thời hạn : 60 tháng.

Lãi suất : 0%

25. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	Chi phí phân bổ thép hộp và giàn giáo	Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	Cộng
Số dư 01/01/2013	-	-	-
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013	(1.773.352.702)	-	(1.773.352.702)
Số dư 31/12/2013	(1.773.352.702)	-	(1.773.352.702)
Số dư 01/01/2014	(1.773.352.702)	-	(1.773.352.702)
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2014	(8.252.144)	15.321.600	7.069.456
Số dư 30/6/2014	(1.781.604.846)	15.321.600	(1.766.283.246)

26. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Doanh thu chưa thực hiện	4.679.978.182	-
Tổng cộng	4.679.978.182	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

Tạm ứng theo Hợp đồng số 16-13/HĐMB-COTEC-SAIGON ngày 8/11/2013 giữa Công ty và Công ty CP Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng (Cotec Group) với số tiền là 4.679.978.182 VND.

27. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	(1.282.720.582)	7.922.124.308	6.418.183.391	272.044.584	213.329.631.701
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Giảm khác	-	-	(3.961.062.154)	(3.209.091.696)	6.827.318.115	(342.835.735)
Lãi trong năm	-	-	-	-	30.133.963.965	30.133.963.965
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	(1.282.720.582)	3.961.062.154	3.209.091.695	31.233.326.664	237.120.759.931
Số đầu năm nay	200.000.000.000	(1.282.720.582)	3.961.062.154	3.209.091.695	31.233.326.664	237.120.759.931
Vốn tăng trong kỳ	11.500.000.000	-	-	-	-	11.500.000.000
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do mua Công ty con	-	70.002.798	-	-	-	70.002.798
Giảm khác	-	(320.000.000)	-	-	-	(320.000.000)
Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	457.191.077	457.191.077
Số dư 30/06/2014	211.500.000.000	(1.532.717.784)	3.961.062.154	3.209.091.695	31.690.517.741	248.827.953.806

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Vốn góp	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Thế Thanh	336.900.000	0,16%
Ông Đào Đức Nghĩa	1.990.000.000	0,94%
Công ty CP KTXD và VLXD	120.900.000.000	57,16%
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng An Pha	21.020.700.000	9,94%
Các cổ đông khác	67.252.400.000	31,80%
Cộng	211.500.000.000	100%

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

Cổ phiếu tại Công ty mẹ

	<u>Tại ngày 30/06/2014</u>	<u>Tại ngày 01/01/2014</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.150.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	21.150.000	20.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	20.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>21.150.000</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Mệnh giá cổ phiếu (VND)	21.150.000	
Mệnh giá cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 10.000 VND/ cổ phần.		

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

1. Doanh thu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng doanh thu	194.563.787.198	171.895.888.619
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu xây dựng</i>	<i>176.657.485.731</i>	<i>169.706.327.219</i>
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>15.179.409.113</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu dịch vụ khác</i>	<i>2.726.892.354</i>	<i>2.189.561.400</i>
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	194.563.787.198	171.895.888.619

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng hoá và sản phẩm	13.790.307.205	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	142.180.407.359	141.332.681.612
Giá vốn hợp đồng dịch vụ	671.656.990	356.743.771
Tổng cộng	156.642.371.554	141.689.425.383

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	121.401.688	218.499.081
Lãi cho vay	11.695.200.000	10.084.604.444
Lãi do Cotec Asia chậm thanh toán	4.518.105.437	6.020.475.702
Lãi tiền do ứng trước tiền thi công cho Công ty Anpha	1.703.176.300	1.846.609.167
Lãi do bán phần vốn trong Cotec Asia	-	64.900.000.000
Tổng cộng	18.037.883.425	83.070.188.394

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi trái phiếu cam kết	12.944.583.333	15.937.500.000
Chi phí lãi vay NH Việt Á	5.590.931.625	7.312.485.525
Chi phí lãi vay NH BIDV	15.391.169.165	6.800.587.778
Chi phí lãi vay NH Phương Đông	68.061.158	-
Dự phòng khoản đầu tư vào Cty Bửu Long	-	34.433.398
Chi phí phát hành trái phiếu	1.755.580.436	2.072.655.303
Lỗ do chuyển nhượng vốn trong Công ty CP Hàng Hà	4.322.388.947	-
Lỗ do chuyển nhượng vốn trong Công ty CP Asia	-	45.279.200.785
Tổng cộng	40.072.714.664	77.436.862.789

5. Thu nhập khác và chi phí khác

Thu nhập khác	787.728	8.003.430
Các khoản thu khác	787.728	8.003.430
Chi phí khác	(3.031.575.116)	(5.008.563.756)
Giá trị còn lại	-	-
Phạt chậm nộp thuế	(2.959.509.862)	(4.997.059.106)
Các khoản khác	(72.065.254)	(11.504.650)
Giá trị thuần	(3.030.787.388)	(5.000.560.326)

6. Lãi/ lỗ trong công ty liên doanh liên kết

<i>Tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc</i>	<i>(6.215.990)</i>	<i>(9.065.728)</i>
Lỗ từ khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	(6.215.990)	(9.065.728)
<i>Tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á</i>	<i>-</i>	<i>(2.001.029.946)</i>
Lãi từ khoản đầu tư vào Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á quý 1/2013	-	(2.001.029.946)
Cộng	(6.215.990)	(2.010.095.674)

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.686.189.878	24.952.655.079
Lợi nhuận trước thuế chịu thuế	3.686.189.878	3.104.428.469
Điều chỉnh các khoản tăng (giảm) lợi nhuận	8.915.302.245	3.133.528.378
Điều chỉnh tăng	10.300.620.730	5.128.471.843
Lợi nhuận từ Công ty liên kết	6.215.990	-
Phân bổ phụ trội hợp nhất công ty con	1.603.117.274	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định vô hình tăng do đánh giá lại	735.950.445	-
Lỗ do thoái vốn của Hàng Hà	4.322.388.947	-
Các khoản chi không có hóa đơn hợp lệ	3.265.675.116	5.128.471.843

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<i>Các khoản lỗ không tính thuế của các công ty con</i>	297.629.322	-
<i>Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ</i>	69.643.636	-
Điều chỉnh giảm	(1.385.318.485)	(1.994.943.465)
<i>Điều chỉnh chi phí khấu hao Tài sản cố định vô hình cố đông thiểu số</i>	(1.385.318.485)	-
<i>Giảm khác</i>		(1.994.943.465)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm	12.601.492.123	6.239.390.688
Thuế suất tính thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.772.328.268	1.559.877.456
Doanh thu bán căn hộ thu được tiền		4.972.840.799
Thuế suất tạm tính theo Thông tư 123/2012/TT-BTC	1%	1%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động bán căn hộ	-	49.728.408
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.772.328.268	1.609.605.864
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	457.191.077	23.086.997.612
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	457.191.077	23.086.997.612
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	20.598.946	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22	1.154
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	20.000.000	20.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	598.946	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20.598.946	20.000.000
(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:		
Số lượng cổ phiếu đầu kỳ	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành trong kỳ lần 1	1.123.340	-
Ngày tăng vốn lần 1	28/03/2014	
Số ngày lưu hành của cổ phiếu phát hành trong kỳ lần 1	95	-
Số lượng cổ phiếu phát hành trong kỳ lần 2	26.660	
Ngày tăng vốn lần 2	21/05/2014	
Số ngày lưu hành của cổ phiếu phát hành trong kỳ lần 2	41	
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ	20.598.946	20.000.000

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	88.110.668.789	88.579.298.919
Chi phí nhân công	30.615.834.989	16.749.254.282
Chi phí khấu hao tài TSCĐ	1.692.815.921	3.807.961.741
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.386.289.573	51.546.998.250
Các chi phí khác	3.960.566.994	3.350.891.338
Tổng cộng	138.766.176.266	164.034.404.530

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

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

Lãi tiền cho Cotec Asia vay	38.407.999.589	26.648.392.924
Lãi do Cotec Asia chậm thanh toán	22.645.090.176	18.126.418.072
Lãi do ứng trước tiền thi công cho Cotec An Pha	3.527.645.072	1.824.468.772
Lãi trái phiếu cam kết phải trả	24.819.583.330	11.874.999.997
Lãi vay ngân hàng BIDV phải trả	2.680.807.916	-
Lãi vay ngân hàng Việt Á phải trả	5.590.931.625	-

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

Thu tiền bán cổ phần trong Cotec Asia cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	240.000.000	-
Thu tiền lãi năm trước khoản tiền cho Cotec Asia vay	945.000.000	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết trả lãi vay trái phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà đất Cotec

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<u>Công ty CP KTXD & VLXD Cotec</u>		
Phải thu tiền thanh toán hộ	2.386.300.000	-
Phải thu tiền cho thuê VP, tiền điện..	843.469.832	955.067.076
Thu tiền công nợ	9.892.200.000	-
Phải trả tiền mua cổ phần CIC và Cotec Sài Gòn	59.891.233.000	-
Thu tiền bán cổ phần	240.000.000	-
Phải trả khác	127.568.884	-
Thanh toán tiền mua cổ phần	80.000.000	-
Chi trả công nợ	2.022.000.000	-
Mua vật liệu cho dự án BV Đồng Nai	8.934.731.042	-
Ứng trước tiền mua vật liệu dự án BV Đồng Nai	32.083.254.713	-
Cần trừ công nợ giảm khoản phải trả	-	31.077.976.133
Chi trả tiền cung cấp cây xanh Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	-	500.000.000
Chi trả tiền lãi vay phải trả	-	500.000.000
Phải thu do bán cổ phần trong Cotec Asia	-	68.500.000.000
Thu tiền công nợ do bán cổ phần trong Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á (Cotec Asia)	-	30.607.800.000

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Cần trừ công nợ giảm khoản phải thu do bán cổ phần trong Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á (Cotec Asia) và khác	-	43.428.940.000
Cần trừ công nợ, giảm khoản phải trả do mua cổ phần trong Công ty CP Bệnh viện Đồng Nai	-	48.600.000.000
Thanh toán hộ Cotec Group	-	7.300.321.510
Thu tiền đã cho vay	-	30.607.800.000
<u>Công ty CP KTXD Anpha</u>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	381.664.200	371.211.760
Cần trừ công nợ với phải trả khác	261.436.781	-
Cần trừ công nợ với phải trả người bán	112.592.819	-
Phải thu tiền thanh toán hộ	1.056.383.951	2.830.288.394
Phải thu lãi do ứng trước tiền thi công	1.703.176.300	1.846.609.167
Thu tiền thanh toán hộ	852.500.000	-
Cần trừ công nợ với phải trả người bán	369.184.219	-
Cần trừ công nợ với phải thu khách hàng	261.436.781	-
Ứng trước tiền nhân công dự án BV Đồng Nai	1.027.661.514	-
Cần trừ công nợ với phải thu khách hàng	112.592.819	-
Cần trừ công nợ với phải trả khác(Blue sapphire)	369.184.219	-
Phải trả do mua xe ô tô	-	187.000.000
Phải trả do thuê thiết bị	-	170.595.180
Cần trừ công nợ	-	4.094.969.399
Cho Cotec Anpha vay	-	630.000.000
Ứng trước cho Anpha thi công xây dựng dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	-	14.074.744.000
<u>Công ty TNHH Kim Huỳnh</u>		
Phải thu tiền thanh toán hộ	432.724.053	-
Phải thu tiền cho thuê VP	96.650.400	475.848.198
Phải thu phí môi giới dự án	3.281.119	-
Cần trừ công nợ thanh toán hộ với phải trả khác	551.082.654	-
Thu hộ	551.082.654	5.811.265.484
Chi hộ	-	6.140.339.537
Thu tiền lãi vay năm trước	-	2.048.000.000
Cần trừ công nợ, giảm khoản phải thu	-	4.197.066.141

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<u>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</u>		
Phải thu tiền xây dựng công trình theo hợp đồng số 10	17.361.048.900	147.979.417.009
Thu tiền xây dựng công trình theo hợp đồng số 10	19.416.000.000	135.672.984.100
Phải thu tiền cho thuê văn phòng, tiền điện	709.514.200	-
Nhận tiền ứng trước theo hợp đồng thi công công trình số 11	165.305.063.700	-
Nghiệm thu thi công xây dựng công trình theo hợp đồng thi công số 11	179.854.258.164	-
Nhận tiền ứng trước theo hợp đồng thi công công trình số 12	11.629.247.100	-
Cần trừ công nợ phải thu và vốn góp vào Bệnh viện Đồng Nai	-	2.780.000.000
Thanh toán hộ cho Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	-	6.430.000.000
	<u>-</u>	<u>6.430.000.000</u>
<u>Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á</u>		
Thu tiền xây dựng công trình	9.878.000.000	77.240.000.000
Phải thu tiền lãi vay	-	-
Phải thu tiền lãi trả chậm	4.518.672.104	-
Phải thu tiền lãi cho vay	11.759.606.665	-
Thu tiền chi hộ	945.000.000	-
Doanh thu thi công dự án resort Blue Sapphire Vũng Tàu	-	38.697.542.932
Cần trừ công nợ	-	31.676.808.458
	<u>-</u>	<u>31.676.808.458</u>
<u>Ông Đào Đức Nghĩa</u>		
Phải thu tiền xây dựng công trình	3.444.880.000	-
Thu tiền xây dựng công trình	2.000.000.000	-
Thu tiền mượn	5.250.000.000	2.434.006.956
Trả tiền mượn	1.641.572.000	-
Cho mượn tiền	-	332.580.213
Cần trừ công nợ, giảm khoản phải thu	-	66.000.000
	<u>-</u>	<u>66.000.000</u>
<u>Ông Đào Đức Cường</u>		
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Hằng Hà	49.175.000.000	-
	<u>49.175.000.000</u>	<u>-</u>
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:		
<u>Công ty CP KTXD & VLXD Cotec (Cotec Group)</u>		
Phải thu tiền thanh toán hộ	4.890.280.385	11.552.710.553
Cổ tức phải thu	3.627.000.000	3.627.000.000
Phải thu do bán một phần cổ phần trong Cotec Asia	39.569.110.134	39.809.110.134
Phải thu khác	1.894.431.116	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Phải trả tiền mua cổ phần của Công ty Cotec Sài Gòn và CIC	59.811.233.000	-
Ứng trước tiền mua vật liệu dự án BV Đồng Nai	<u>21.510.670.168</u>	<u>26.612.543.017</u>
<u>Công ty CP KTXD Anpha</u>		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	381.664.200	374.029.600
Phải thu do chi hộ	9.308.574.735	9.104.690.784
Phải thu lãi chậm thanh toán	3.527.645.072	1.824.468.772
Trả trước tiền thi công dự án Blue Sapphire và Đồng Nai	<u>30.369.289.188</u>	<u>29.461.745.084</u>
<u>Công ty TNHH Kim Huỳnh</u>		
Phải thu tiền cho thuê VP	96.650.400	-
Nhận ứng trước công nợ	<u>115.077.482</u>	<u>-</u>
<u>Công ty CP Bệnh viện đa khoa Đồng Nai</u>		
Phải thu tiền xây dựng công trình theo hợp đồng số 10	15.162.426.844	7.575.598.671
Phải thu tiền cho thuê văn phòng, tiền điện	709.514.200	-
Nhận ứng trước tiền thi công công trình theo hợp đồng số 11	79.910.984.536	94.460.179.000
Nhận ứng trước tiền thi công công trình theo hợp đồng số 12	<u>11.629.247.100</u>	<u>-</u>
<u>Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á</u>		
Phải thu tiền xây dựng công trình	65.942.787.776	75.820.787.776
Phải thu tiền lãi vay	(64.973.332)	-
Phải thu do chi hộ	11.959.566.500	12.904.566.500
Phải thu lãi thanh toán trước	2.633.620.829	2.633.620.829
Phải thu lãi chậm thanh toán	22.645.090.176	18.126.418.072
Phải thu khác	1.500.000.000	1.500.000.000
Phải thu lãi vay hợp đồng 03A	<u>38.407.999.589</u>	<u>26.648.392.924</u>
<u>Ông Đào Đức Nghĩa</u>		
Phải thu tiền xây dựng công trình	1.444.880.000	-
Phải trả tiền mượn	<u>4.589.460.413</u>	<u>981.032.413</u>
<u>Ông Đào Đức Cường</u>		
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Hằng Hà	<u>49.175.000.000</u>	<u>-</u>

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

	HDQT	BGD
Lương	240.000.000	1.753.525.000
Thưởng	-	122.807.486
	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
Lương	1.993.525.000	1.073.931.250
Phụ cấp / Thưởng	122.807.486	138.342.200
Cộng	2.116.332.486	1.212.273.450

3. Thông tin về bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

- Bộ phận xây dựng: Thi công, xây dựng công trình;
- Bộ phận đầu tư: Đầu tư vào các Công ty liên kết, Công ty con và các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác.
- Bộ phận cho thuê nhà: Quản lý, cho thuê văn phòng tại cao ốc số 14 đường Nguyễn Trường Tộ - P12 – Quận 4- Tp.Hồ Chí Minh;
- Bộ phận khác: Hoạt động môi giới mua bán căn hộ, đất đai, quản lý công trình...

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

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận đầu tư	Bộ phận khác	Cộng
Tại ngày 30/06/2014				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	618.257.395.276	520.156.698.955	-	1.138.414.094.231
Tài sản không phân bổ	-	-	126.825.396.071	126.825.396.071
Tổng tài sản	618.257.395.276	520.156.698.955	126.825.396.071	1.265.239.490.302
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	830.706.647.148	59.811.233.000	-	890.517.880.148
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	14.197.236.525	14.197.236.525
Tổng nợ phải trả	830.706.647.148	59.811.233.000	14.197.236.525	904.715.116.673
Tại ngày 01/01/2014				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	731.796.664.952	329.922.618.718	-	1.061.719.283.670
Tài sản không phân bổ	-	-	69.412.939.094	69.412.939.094

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận đầu tư	Bộ phận khác	Cộng
Tổng tài sản	731.796.664.952	329.922.618.718	69.412.939.094	<u>1.131.132.222.764</u>
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	842.657.881.618	-	-	842.657.881.618
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	43.000.000	43.000.000
Tổng nợ phải trả	842.657.881.618	-	43.000.000	<u>842.700.881.618</u>

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

Kỳ này

Doanh thu bộ phận	176.657.485.731	-	17.906.301.467	194.563.787.198		
Chi phí hoạt động phân bổ	(150.546.150.343)	-	(15.259.612.360)	(165.805.762.703)		
Lãi vay xây dựng công trình	(33.994.745.281)	-	-	(33.994.745.281)		
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(7.883.409.893)	-	2.646.689.107	(5.236.720.786)		
Doanh thu tài chính	6.342.683.425	11.688.984.010	-	18.031.667.435		
Chi phí tài chính	(1.755.580.436)	(4.322.388.947)	-	(6.077.969.383)		
Lãi khác	(3.030.787.388)	-	-	(3.030.787.388)		
Chi phí dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	-	-	-		
Lợi nhuận trước thuế	(6.327.094.292)	7.366.595.063	2.646.689.107	3.686.189.878		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.772.328.268	-	-	2.772.328.268		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.819.457)	-	-	(1.819.457)		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.097.603.103)	-	7.366.595.063	-	2.646.689.107	<u>915.681.067</u>

Kỳ trước

Doanh thu	169.706.327.219	-	2.189.561.400	171.895.888.619
Chi phí hoạt động	(143.711.725.683)	-	(1.854.177.463)	(145.565.903.146)
Lãi vay xây dựng công trình	(32.123.228.606)	-	-	(32.123.228.606)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(6.128.627.070)	-	335.383.937	(5.793.243.133)
Doanh thu tài chính	8.085.583.950	74.984.604.444	-	83.070.188.394
Chi phí tài chính	-	(45.313.634.183)	-	(45.313.634.183)
Lãi khác	(5.000.560.326)	(2.010.095.674)	-	(7.010.656.000)
Lợi nhuận trước thuế	(3.043.603.445)	27.660.874.587	335.383.937	24.952.655.078
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.609.605.864	-	-	1.609.605.864

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

	Bộ phận Xây dựng	Bộ phận đầu tư	Bộ phận khác	Cộng
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	256.051.603	-	-	256.051.603
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.909.260.912)	27.660.874.587	335.383.937	23.086.997.612

Bộ phận theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty đều diễn ra ở khu vực hoạt động kinh doanh của Công ty (Tp. Hồ Chí Minh).

Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	939.494.325	2.832.853.572
Đầu tư ngắn hạn	146.190.000.000	146.190.000.000
Phải thu khách hàng	98.303.381.664	93.528.107.842
Các khoản phải thu khác	173.540.970.233	130.996.455.598
Ký quỹ ngắn hạn	168.465.765	168.465.765
Đầu tư dài hạn	2.000.000	502.000.000
Cộng	419.144.311.987	374.217.882.777
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	520.808.496.192	590.827.766.109
Phải trả người bán	62.947.454.342	45.314.629.910
Chi phí phải trả	60.999.887.552	32.621.107.064
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	103.022.880.511	32.148.205.357
Phải trả dài hạn khác	4.028.085.200	4.104.085.200
Cộng	751.806.803.797	705.015.793.640

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

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

Do Công ty hoạt động kinh doanh chính tập trung ở Bộ phận xây dựng bất động sản, hoạt động này phụ thuộc nhiều vào thị trường Bất động sản. Vài năm trở lại đây, thị trường bất động sản có dấu hiệu đóng băng nên công cụ tài chính của Công ty bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường.

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

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay,...).

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

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 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.

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

Số cuối kỳ

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	255.594.246.532	265.214.249.660	-	520.808.496.192
Phải trả người bán	62.947.454.342	-	-	62.947.454.342
Chi phí phải trả	60.999.887.552	-	-	60.999.887.552
Các khoản phải trả khác	103.022.880.511	-	-	103.022.880.511
Phải trả dài hạn khác	-	4.028.085.200	-	4.028.085.200
Cộng	482.564.468.937	269.242.334.860	-	751.806.803.797

Số đầu kỳ

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	325.613.516.449	265.214.249.660	-	590.827.766.109
Phải trả người bán	45.314.629.910	-	-	45.314.629.910
Chi phí phải trả	32.621.107.064	-	-	32.621.107.064
Các khoản phải trả khác	32.148.205.357	-	-	32.148.205.357
Phải trả dài hạn khác	4.104.085.200	-	-	4.104.085.200
Cộng	439.801.543.980	265.214.249.660	-	705.015.793.640

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán chủ yếu ở nghĩa vụ thanh toán dài hạn. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn bằng cách phát hành 20.000.000 cổ phiếu tương đương tổng khối lượng vốn huy động dự kiến là 200.000.000.000VND cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ (Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND ngày 24 tháng 7 năm 2013 đã thông qua phương án phát hành).

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

Số cuối kỳ

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	939.494.325	-	-	939.494.325
Đầu tư ngắn hạn	146.190.000.000	-	-	146.190.000.000
Phải thu khách hàng	98.303.381.664	-	-	98.303.381.664
Các khoản phải thu khác	173.540.970.233	-	-	173.540.970.233
Ký quỹ ngắn hạn	168.465.765	-	-	168.465.765
Đầu tư dài hạn khác	-	2.000.000	-	2.000.000
Cộng	419.142.311.987	2.000.000	-	419.144.311.987

Số đầu kỳ

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.832.853.572	-	-	2.832.853.572
Đầu tư ngắn hạn	146.190.000.000	-	-	146.190.000.000
Phải thu khách hàng	93.528.107.842	-	-	93.528.107.842
Các khoản phải thu khác	130.996.455.598	-	-	130.996.455.598
Ký quỹ ngắn hạn	168.465.765	-	-	168.465.765
Đầu tư dài hạn khác	-	502.000.000	-	502.000.000
Cộng	373.715.882.777	502.000.000	-	374.217.882.777

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

Chỉ tiêu	ĐVT	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	60,62	59,11
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	39,38	40,89
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	74,50	74,81
Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	20,96	20,30
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,34	1,34
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0,81	0,79
Khả năng thanh toán nhanh	Lần		
		Kỳ này	Kỳ trước
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	9,83	9,36
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	8,19	7,72
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014

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

		<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản bình quân	%	3,31	1,52
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân	%	2,76	6,43
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu bình quân</i>	%	<i>13,38</i>	<i>6,43</i>

5. Thông tin so sánh

Số liệu đầu năm được lấy trên Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 08 năm 2014



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

ĐINH VĂN TÂM
Kế toán trưởng

PHAN THỊ THÚY MAI
Người lập biểu