



**COTEC LAND**  
**NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP**

**CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN**  
**NHÀ ĐẤT COTEC**  
*BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*  
*QUÝ 3 NĂM 2014*

**PROFESSIONAL INVESTOR**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ 30/09/2014	SỐ ĐẦU KỲ 01/01/2014
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>643,054,576,595</b>	<b>685,719,175,836</b>
<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>110</b>		<b>28,563,800,971</b>	<b>2,832,853,572</b>
1. Tiền	111		28,563,800,971	2,832,853,572
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	
<b>II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>146,190,000,000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	146,190,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	
<b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU</b>	<b>130</b>		<b>472,615,957,219</b>	<b>431,984,219,800</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		107,433,057,984	93,528,107,842
2. Trả trước cho người bán	132		180,920,685,078	200,208,949,122
3. Phải thu nội bộ	133			-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	
5. Các khoản phải thu khác	135		184,278,589,957	138,263,538,636
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(16,375,800)	(16,375,800)
<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>140</b>		<b>118,982,748,449</b>	<b>79,012,165,549</b>
1. Hàng tồn kho	141		119,779,525,171	79,012,165,549
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(796,776,722)	
<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>150</b>		<b>22,892,069,956</b>	<b>25,699,936,915</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		132,035,691	81,143,345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10,574,916,055	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		12,093,710,506	14,968,622,602
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>810,984,147,205</b>	<b>445,413,046,929</b>
<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	
<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>		<b>351,327,685,082</b>	<b>343,768,787,654</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>		<b>104,188,803,970</b>	<b>98,772,275,910</b>
a. Nguyên giá	222		121,555,078,360	109,375,973,972
b. Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17,366,274,390)	(10,603,698,062)

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết Minh</b>	<b>SỐ CUỐI KỲ 30/09/2014</b>	<b>SỐ ĐẦU KỲ 01/01/2014</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	224		-	-
<i>a. Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	227		<b>136,367,288,361</b>	<b>138,531,848,494</b>
<i>a. Nguyên giá</i>	228		144,793,088,748	144,636,008,848
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(8,425,800,387)	(6,104,160,354)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		110,771,592,751	106,464,663,250
<b>III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>240</b>		<b>8,218,457,600</b>	-
<i>a. Nguyên giá</i>	241		8,218,457,600	
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	
<b>IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>		<b>386,896,798,361</b>	<b>55,879,284,351</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		127,577,191,155	1,953,407,145
3. Đầu tư dài hạn khác	258		259,354,040,604	53,960,310,604
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(34,433,398)	(34,433,398)
<b>V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>		<b>34,946,959,960</b>	<b>45,764,974,923</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		34,931,638,360	45,764,974,923
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15,321,600	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	
<b>V. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI</b>	269		29,594,246,202	
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,454,038,723,800</b>	<b>1,131,132,222,765</b>



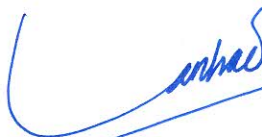
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ 01/01/2014
1	2	3	4	4
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,141,858,011,926</b>	<b>842,700,881,618</b>
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>		<b>843,014,785,844</b>	<b>571,609,194,056</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		269,246,152,722	325,613,516,449
2. Phải trả cho người bán	312		101,646,119,684	45,314,629,910
3. Người mua trả tiền trước	313		83,613,875,811	94,951,974,000
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		44,447,471,796	34,288,623,806
5. Phải trả công nhân viên	315		2,954,200,829	1,387,023,771
6. Chi phí phải trả	316		73,785,459,153	32,621,107,064
7. Phải trả cho các đơn vị nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		264,111,570,073	34,211,083,280
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3,209,935,776	3,221,235,776
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>		<b>298,843,226,082</b>	<b>271,091,687,562</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	4,104,085,200
4. Vay và nợ dài hạn	334		292,050,000,000	265,214,249,660
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		2,113,247,900	1,773,352,702
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		4,679,978,182	-
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>253,818,276,612</b>	<b>237,120,759,932</b>
<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>		<b>253,818,276,612</b>	<b>237,120,759,932</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		211,500,000,000	200,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1,602,720,582)	(1,282,720,582)
3. Cổ phiếu quỹ	413		-	-
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Quỹ đầu tư phát triển	417		3,961,062,154	3,961,062,154
7. Quỹ dự phòng tài chính	418		3,209,091,695	3,209,091,695
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
9. Lợi nhuận chưa phân phối	420		36,750,843,345	31,233,326,664
10. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>B. LỢI ÍCH CỎ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>58,362,435,262</b>	<b>51,310,581,215</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>430</b>		<b>1,454,038,723,800</b>	<b>1,131,132,222,765</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phan Thị Thủy Mai

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Chí Thành



**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 3 NĂM 2014**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 3		LŨY KẾ ĐẾN 30/09	
			NĂM 2014	NĂM 2013	NĂM 2014	NĂM 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	25,677,026,924	86,065,955,408	220,240,814,122	257,961,844,027
2. Các khoản giảm trừ	02	24	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	25,677,026,924	86,065,955,408	220,240,814,122	257,961,844,027
4. Giá vốn hàng bán	11	25	20,838,187,525	68,777,648,819	177,480,559,079	210,467,074,202
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4,838,839,399	17,288,306,589	42,760,255,043	47,494,769,825
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	18,770,416,153	9,016,896,453	36,808,299,578	92,087,084,847
7. Chi phí tài chính	22	26	14,528,288,627	17,557,575,312	54,601,003,291	94,994,438,100
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		16,071,839,971	17,557,575,312	41,369,544,781	49,715,237,315
8. Chi phí bán hàng	24		230,024,749	770,694,075	(804,707,229)	2,544,754,329
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7,466,105,050	4,193,044,561	17,664,228,177	6,295,462,070
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,384,837,126	3,783,889,095	8,108,030,382	35,747,200,174
11. Thu nhập khác	31		4,328,388,947	60,857,711	4,329,176,675	68,861,141
12. Chi phí khác	32		1,432,558,621	1,821,423,060	4,464,133,737	6,829,986,816
13. Lợi nhuận khác	40		2,895,830,326	(1,760,565,349)	(134,957,062)	(6,761,125,675)
14. Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết	45		-		(6,215,990)	(2,010,095,674)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4,280,667,452	2,023,323,746	7,966,857,330	26,975,978,825
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	819,139,539	614,245,825	3,591,467,807	2,223,851,689
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		331,643,055	557,924,154	329,823,598	813,975,757
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3,129,884,858	851,153,767	4,045,565,925	23,938,151,379
18.1. Lợi ích cổ đông thiểu số	61		(537,244,445)	27,036,182	(78,754,455)	754,371,614
18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		3,667,129,303	824,117,585	4,124,320,380	23,183,779,765
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		148	43		1,197

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phan Thị Thùy Mai

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2014



TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Chanh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**9 THÁNG ĐẦU NĂM 2014**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LUỸ KẾ ĐẾN 30/09/2014	LUỸ KẾ ĐẾN 30/09/2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		7,966,857,330	26,975,978,825
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				-
- Khấu hao tài sản cố định	02		4,706,216,897	4,606,594,368
- Phân bổ lợi thế thương mại	03		2,399,533,475	-
- Các khoản dự phòng	04		-	235,104,826
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(36,922,334,469)	(37,790,987,609)
- Chi phí lãi vay	06		41,369,544,781	49,680,803,917
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		19,519,818,014	43,707,494,326
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		100,601,268,826	63,702,440,346
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(23,406,200,149)	180,517,784,984
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		98,981,606,164	(278,433,530,667)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		10,511,265,652	(42,473,554,602)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(13,335,146,039)	(31,302,168,357)
- Thuế TNDN đã nộp	14		(1,000,000,000)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(4,060,020,637)	(4,616,415,192)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		187,812,591,831	(8,856,801,861)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(4,324,608,300)	(9,066,105,084)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(65,130,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(151,573,730,000)	(15,776,600,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		240,000,000	218,510,802
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11,290,162,038	45,666,349
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(144,368,176,262)	(89,708,527,933)



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

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất*

*Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2014*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LUỸ KẾ ĐẾN 30/09/2014	LUỸ KẾ ĐẾN 30/09/2013
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	24	11,500,000,000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	26	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		209,933,491,091	214,448,322,755
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(239,465,104,478)	(75,774,268,355)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<b>(18,031,613,387)</b>	<b>138,674,054,400</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>25,412,802,182</b>	<b>40,108,724,606</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>		<b>3,150,998,789</b>	<b>2,673,898,596</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	28		-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>28</b>	<b>28,563,800,971</b>	<b>42,782,623,202</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

*Phan Thị Thùy Mai*

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



*Nguyễn Thế Chanh*



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**9 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 6 tháng đầu năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec (gọi tắt là "Công ty").

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

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

**3. Ngành, nghề kinh doanh**

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

**4. Các công ty con được hợp nhất**

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

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

- Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á
- Công ty CP Dược Trung ương 25
- Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long

**6. Nhân viên**

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2014 là 112 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 108 người).

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

**1. Niên độ kế toán**

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

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

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

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**3. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung.



**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

**2. Ước tính kế toán**

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

**3. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

**4. Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**5. Đầu tư vào Công ty liên kết**

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

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

**6. Lợi thế thương mại**

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

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

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

**7. Bất lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

**9. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

**11. Hàng tồn kho**

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

**12. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

	<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

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

**13. Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

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

**14. Các khoản đầu tư chứng khoán**

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

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

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

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

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

***Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire***

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

***Chi phí phát hành cổ phiếu, trái phiếu***

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

***Công cụ, dụng cụ***

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

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

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là 1/2 tháng lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ.

**17. Nguồn vốn kinh doanh và các quỹ**



Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

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

#### **18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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:

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

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

Doanh thu được ghi nhận khi 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 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. 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.

#### **20. Chi phí đi vay**

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

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

#### **21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí**

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

#### **22. Thuế**

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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. 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 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 hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### **23. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 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 các bộ phận;
- 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 có lỗ);
- Tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên trên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

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

#### **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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: VND

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
<b>Tiền mặt</b>	<b>144,227,890</b>	<b>158,014,366</b>
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	82,206,136	154,827,147
Tại công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	23,910,712	
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	1,933,200	
Tại công ty CP Hằng Hà	36,177,842	3,187,219
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>28,419,573,081</b>	<b>2,674,839,206</b>
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	28,369,596,822	2,638,533,000
Tại công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	9,506,374	
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	2,848,321	
Tại công ty CP Hằng Hà	37,621,564	36,306,206
<b>Cộng</b>	<b>28,563,800,971</b>	<b>2,832,853,572</b>

2. Các khoản đầu tư ngắn hạn

Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á		146,190,000,000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>146,190,000,000</b>

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

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

3. Phải thu khách hàng

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
<b>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</b>	<b>76,799,595,771</b>	<b>93,528,107,842</b>
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn (*)	2,919,785,175	2,919,785,175
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á (*)	65,297,787,776	75,820,787,776
CTY CP Kỹ Thuật Xây dựng Anpha	6,664,200	374,029,600
Cty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)	292,572,000	-
Dự án Phú Xuân I	1,163,451,019	1,163,451,019
Dự án Gia phú	5,674,455,601	5,674,455,601
Cty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai		7,575,598,671
Đào Đức Nghĩa	1,444,880,000	-
Phải thu khác		-
<b>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>6,217,838,388</b>	<b>8,687,506,388</b>
Cty Cp Ktxd & Vlxđ (cotec Group)	6,065,404,424	7,065,404,424
Cty Cp Ktxd Anpha (cotec Anpha)	142,186,000	142,186,000
Công Ty Cp Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	8,316,000	8,316,000
Công Ty Cp Dịch Vụ Tổng Hợp Bình Minh	1,599,964	1,599,964
Công Ty Cp Tư Vấn & Xdct Nam Long	-	1,470,000,000
Phải thu khác	332,000	-
<b>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</b>	<b>150,000,000</b>	<b>150,000,000</b>
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng & Vật Liệu Xây Dựng Cotec	150,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>83,167,434,159</b>	<b>93,528,107,842</b>

4. Trả trước cho người bán

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
<b>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</b>	<b>115,005,511,196</b>	<b>175,667,849,308</b>
Công ty CP Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Per8	824,002,544	824,002,544
Công ty CP TM - DV An Biên	284,800,000	-
Cty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	4,896,886,083	26,612,543,017



Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng TM Phương Nam	1,000,000,000	-
Cty CP KTXD & VLXD Cotec	23,507,669,750	-
Cty CP KTXD Anpha	30,232,815,198	29,461,745,084
Cty CP Kỹ Thuật Công Trình VN - CN Phía Nam	8,638,631,996	26,364,450,000
Cty CP Thương Mại Kỹ Thuật VN	5,660,054,400	5,660,054,400
Cty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	16,286,644,695	29,454,581,695
Cty TNHH Đầu Tư & Phát Triển Mỹ Văn	-	10,091,400,000
CTY TNHH Thương Mại Dịch Vụ Phú Thanh Long	11,053,227,125	12,202,232,400
Cty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	-	9,099,489,657
CÔNG TY CP ĐT XD TM Đại Việt	5,471,784,792	7,237,574,174
SWISS-BELLHOTEL INTERNATIONAL LIMITED	1,225,600,000	-
Cty CP Cơ Điện Lạnh Star	-	6,918,274,500
Khách hàng khác	5,923,394,613	11,741,501,837
<b>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>33,280,920,501</b>	-
Công Ty Cp Đầu Tư Xây Dựng TM Đại Việt	11,914,787,000	
Cty Cp Ktxd Anpha (cotec Anpha)	142,186,000	
Cty Cp Ktxd & Vlxđ (cotec Group)	6,065,404,424	
Doanh Nghiệp Tư Nhân Đức Phát Đạt	11,020,108,713	
Cong Ty Cp Sx - Tm - Dv Phú Phong	1,811,254,796	
Phải thu khác	2,327,179,568	
<b>Tại công ty CP Hằng Hà</b>	<b>32,857,311,654</b>	<b>24,541,099,814</b>
- Công ty CP Kiến trúc và phát triển đô thị	750,000,000	750,000,000
- UBND quận Long Biên	1,038,000	1,038,000
- Công ty TNHH Liên doanh Lữ hành quốc tế Hòa Bình	24,553,000	24,553,000
- Công ty CP Tư vấn Sudico	36,800,000	36,800,000
- Cotec Alpha	3,819,750,654	22,396,533,814
- Công ty TNHH KTS Trần Quang Định và Cộng sự	500,000,000	500,000,000
- Công ty CP Tư vấn đầu tư Kiến Việt	150,000,000	150,000,000
- Chi nhánh Công ty TNHH EVIVA	98,670,000	52,175,000
- Công ty Phương Nam	220,000,000	220,000,000
- Cotec land	26,836,000,000	
- Cotec Group	10,500,000	
- Phải trả các đối tượng khác	410,000,000	410,000,000
<b>Cộng</b>	<b>181,143,743,351</b>	<b>200,208,949,122</b>

**5. Các khoản phải thu khác**

<b>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</b>	<b>168,846,601,140</b>	<b>142,861,148,162</b>
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	202,355,800	122,355,800
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	84,791,505,867	61,812,998,324
Cty CP KTXD & VLXD COTEC	41,358,594,664	54,988,820,687
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	23,136,816,793	10,929,159,556
Công ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec	104,388,000	
Cty TNHH Thanh Loan	2,656,310,044	2,656,310,044
Cty CP Hằng Hà	2,216,530,360	4,597,609,526
Cty CP DV Tổng Hợp Bình Minh	120,000,000	-
TKTG - Cotecland tại PVC (002.06.00.0000055.9)	5,908,855	5,876,297
Phạm Linh Dung	84,000,000	84,000,000
Ngô Văn Nhiên	242,170,000	242,170,000
Phải thu dự án KDC Phú Xuân	7,267,083,038	7,267,083,038
Phải thu khác	6,660,937,719	154,764,890
<b>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</b>	<b>4,681,712,918</b>	
Cty Cp Ktxd & Vlxđ (cotec Group)	3,500,000,000	
Cty Cp Đt & Pt Nhà Đất (cotecland)	760,000,000	
Cty Cp Dv Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	50,472,823	

Phùng Trọng Hưng	150,000,000			
Đỗ Thanh Đình	149,452,500			
Phải thu khác	71,787,595			
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<b>5,871,881,000</b>			
Đào Đức Cường	5,834,256,000			
Tạm ứng	37,625,000			
<b>Cộng</b>	<b>179,400,195,058</b>			<b>142,861,148,162</b>
<b>6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>Số dư</b>			<b>Số dư</b>
	<b>30/09/2014</b>			<b>01/01/2014</b>
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>16,375,800</b>			<b>16,375,800</b>
Công ty TNHH TM & DV MVN	16,375,800			16,375,800
<b>Cộng</b>	<b>16,375,800</b>			<b>16,375,800</b>
<b>7. Hàng tồn kho</b>				
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>102,790,010,520</b>			<b>79,012,165,549</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	102,790,010,520			79,012,165,549
<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<b>16,465,602,686</b>			-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16,465,602,686			
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<b>593,555,601</b>			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	593,555,601			
<b>Cộng</b>	<b>119,849,168,807</b>			<b>79,012,165,549</b>
<b>8. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>				
<b>Khoản mục</b>	<b>Số dư</b>	<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>Kết chuyển vào</b>	<b>Số dư</b>
	<b>01/01/2014</b>		<b>chi phí trong kỳ</b>	<b>30/09/2014</b>
<i>Tại Công ty CP Đầu tư &amp; Phát triển Cotec</i>	<b>81,143,345</b>	<b>88,612,680</b>	<b>102,083,613</b>	<b>67,672,412</b>
Công cụ dụng cụ	62,927,273	40,300,000	72,755,951	30,471,322
Chi phí hội nghị quảng cáo	18,216,072	48,312,680	29,327,662	37,201,090
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	-	<b>96,545,455</b>	<b>32,182,176</b>	<b>64,363,279</b>
Công cụ dụng cụ		96,545,455	32,182,176	64,363,279
<b>Cộng</b>	<b>81,143,345</b>	<b>185,158,135</b>	<b>134,265,789</b>	<b>132,035,691</b>
<b>9. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>Số dư</b>			<b>Số dư</b>
	<b>30/09/2014</b>			<b>01/01/2013</b>
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>10,829,244,798</b>			<b>7,068,868,577</b>
Tạm ứng	10,660,779,033			6,900,402,812
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	168,465,765			168,465,765
<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<b>1,264,465,708</b>			
Tạm ứng	1,264,465,708			
<i>Tại công ty CP Hàng Hà</i>	<b>8,141,669,059</b>			<b>7,899,754,025</b>
Tạm ứng	8,141,669,059			7,899,754,025
<b>Cộng</b>	<b>20,235,379,565</b>			<b>14,968,622,602</b>



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

*Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2014*

**10. 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
<b>I. Nguyên giá</b>						
1. Số đầu năm	100,000,000,000	5,188,030,000	2,898,280,886	1,289,663,086		109,375,973,972
2. Tăng trong năm	7,279,772,590	3,736,103,629	1,427,692,503	234,865,757	7,006,120,909	19,684,555,388
3. Giảm trong năm	-	(5,188,030,000)	(1,818,090,909)	(499,330,091)		(7,505,451,000)
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>107,279,772,590</b>	<b>3,736,103,629</b>	<b>2,507,882,480</b>	<b>1,025,198,752</b>	<b>7,006,120,909</b>	<b>121,555,078,360</b>
<b>II. Giá trị hao mòn</b>						
1. Số đầu năm	8,152,173,890	108,797,651	909,349,880	1,229,579,089	203,797,552	10,603,698,062
2. Tăng trong năm	4,325,723,808	802,838,727	1,412,522,047	(180,127,792)	510,417,189	6,871,373,979
3. Giảm trong năm		108,797,651				108,797,651
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>12,477,897,698</b>	<b>802,838,727</b>	<b>2,321,871,927</b>	<b>1,049,451,297</b>	<b>714,214,741</b>	<b>17,366,274,390</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Số đầu năm	91,847,826,110	5,079,232,349	1,988,931,006	60,083,997	(203,797,552)	98,772,275,910
<b>2. Số cuối năm</b>	<b>94,801,874,892</b>	<b>2,933,264,902</b>	<b>186,010,553</b>	<b>(24,252,545)</b>	<b>6,291,906,168</b>	<b>104,188,803,970</b>
<b>Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</b>						
1. Tại 01/01/2014	1,640,760,820	76,994,498	1,780,640,234	1,370,370,623		4,868,766,175
2. Tại 30/09/2014	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 1640/2012/HĐ ngày 31/10/2012 của Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Sài Gòn là 91.847.826.110 VND.

## 11. Tài sản cố định vô hình

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Website	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng TSCĐ vô hình	
<b>I. Nguyên giá</b>						
1. Số đầu năm	144,304,008,848	32,000,000		300,000,000	144,636,008,848	-
2. Tăng trong năm		136,079,900	21,000,000		157,079,900	
3. Giảm trong năm			-		-	
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>144,304,008,848</b>	<b>168,079,900</b>	<b>21,000,000</b>	<b>300,000,000</b>	<b>144,793,088,748</b>	-
<b>II. Hao mòn lũy kế</b>						
1. Số đầu năm	5,772,160,354	32,000,000		300,000,000	6,104,160,354	-
2. Tăng trong năm	2,166,726,784	133,913,249	21,000,000	-	2,321,640,033	
3. Giảm trong năm					-	
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>7,215,200,442</b>	<b>165,913,249</b>	<b>21,000,000</b>	<b>300,000,000</b>	<b>8,425,800,387</b>	
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Số đầu năm	138,531,848,494	-	-	-	138,531,848,494	
<b>2. Số cuối năm</b>	<b>137,088,808,406</b>	<b>2,166,651</b>	-	-	<b>136,367,288,361</b>	
<b>Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</b>						
3. Tại 01/01/2014		32,000,000		300,000,000	332,000,000	
4. Tại 30/09/2014		32,000,000		300,000,000	332,000,000	



12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
Tại Công ty CP Hằng Hà	110,771,592,751	106,464,663,250
Xây dựng Bệnh viện Trường Lâm	110,771,592,751	106,464,663,250
<b>Cộng</b>	<b>110,771,592,751</b>	<b>106,464,663,250</b>

13. Đầu tư vào Công ty con

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
Đầu tư Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn	43,227,633,000	-
Đầu Tư Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	16,713,600,000	-
Đầu tư Công ty CP Hằng Hà	149,493,340,000	149,493,340,000
<b>Cộng</b>	<b>209,434,573,000</b>	<b>149,493,340,000</b>

(\*) Trong kỳ, Công ty đã bán toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Kim Huỳnh cho Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec.

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2014 như sau:

Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Hoạt động chính
Công ty CP Hằng Hà	Hà Nội	51	149,493,340,000	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn	HCM	72,6	43,227,633,000	Hoạt động sản xuất gỗ
Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	HCM	97,63	16,713,600,000	Hoạt động về thiết kế công trình xây dựng
<b>Cộng</b>			<b>209,434,573,000</b>	

14. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	127,630,000,000	1,953,407,145
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	2,000,000,000	1,953,407,145
Công ty Cotec Healthcare	125,630,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>127,630,000,000</b>	<b>1,953,407,145</b>

15. Đầu tư dài hạn khác

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	273,203,507,238	53,958,310,604
<b>Đầu tư chứng khoán</b>	<b>272,703,507,238</b>	<b>53,458,310,604</b>
- Cổ phiếu	272,701,507,238	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 Biru Long	375,000,000	375,000,000
+ Sở hữu 95,64% cổ phần Công ty CP Du lịch và Đầu Tư Châu Á (*)	223,249,027,238	29,899,560,604
+ Sở hữu 18% cổ phần Công ty CP Bệnh Viện Đồng Nai	48,600,330,000	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
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>500,000,000</b>	<b>500,000,000</b>
- Cho Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec SG vay	500,000,000	500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>273,203,507,238</b>	<b>53,960,310,604</b>

	Số dư 30/09/2014		Số dư 01/01/2014	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<b>Đầu tư chứng khoán</b>		<b>272,703,507,238</b>		<b>53,460,310,604</b>
- Cổ phiếu		<b>272,701,507,238</b>		<b>53,458,310,604</b>
Công ty CP Dược Trung ương 25	5.500	477,150,000	5.500	477,150,000
Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Biru Long	15.500	375,000,000	15.500	375,000,000
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai		48,600,330,000		22,656,600,000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	22.800	223,249,027,238		29,899,560,604
Công ty CP Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn				50,000,000
- Trái phiếu		2,000,000	-	2,000,000
- Các khoản cho vay phải thu dài hạn khác		500,000,000		500,000,000
- Cho Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec vay		500,000,000		500,000,000
<b>Cộng</b>		<b>273,203,507,238</b>		<b>53,960,310,604</b>

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

16. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số dư 01/01/2014	Tăng trong năm	Phân bổ chi phí trong năm	Giảm khác	Số dư 30/09/2014
Tại công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhà Đất Cotec	45,764,974,923	4,146,010,584	16,334,452,389	-	33,576,533,119
Chi phí quảng cáo DA Blue Sapphire	141,837,975		53,381,136		88,456,839
Đồ dùng văn phòng	221,942,587	62,717,273	121,825,720		162,834,140
Chi phí công trình BV ĐK Đồng Nai	42,915,972,131	1,223,411,943	14,606,478,886		29,532,905,188
Chi phí phát hành trái phiếu	2,485,222,230	2,859,881,368	1,552,766,647		3,792,336,953
Cty Cp Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	-	1,384,813,779	54,833,538	-	1,329,980,241
Tiền thuê đất		1,378,341,423	54,577,256		1,323,764,167
Chi phí trả trước dài hạn khác		6,472,356	256,282		6,216,074
Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec	-	28,436,364	3,311,364	-	25,125,000
Thiết bị văn phòng		28,436,364	3,311,364		25,125,000
<b>Cộng</b>	<b>45,764,974,923</b>	<b>5,559,260,727</b>	<b>16,392,597,291</b>	<b>-</b>	<b>34,931,638,360</b>

17. Vay và nợ ngắn hạn

	Số dư 01/01/2014	Vay trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Số dư 30/09/2014
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>251,479,616,449</b>	<b>121,698,891,091</b>	<b>178,066,254,818</b>	<b>195,112,252,722</b>
Ngân hàng BIDV-SG	251,479,616,449	111,582,891,091	168,066,254,818	194,996,252,722
Ngân hàng OCB-CN Q4	-	10,000,000,000	10,000,000,000	-
Vay khác Tại Công ty CP Hàng Hà	-	116,000,000	-	116,000,000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>74,133,900,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74,133,900,000</b>
Ngân hàng Việt Á - Hội Sô	74,133,900,000	-	-	74,133,900,000
<b>Cộng</b>	<b>325,613,516,449</b>	<b>121,698,891,091</b>	<b>178,066,254,818</b>	<b>269,246,152,722</b>

**Ngân hàng BIDV – SG**

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

Hạn mức tín dụng: 88.000.000.000VND.

Thời hạn vay: 12 tháng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

Hình thức đảm bảo: Tòa nhà văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp HCM.

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

Các khoản thu theo HDKT được ký kết giữa bên vay và đối tượng khác mà bên vay là người thụ hưởng

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

Hạn mức tín dụng: 340.000.000.000 VND.

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

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

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

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

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

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

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

18. Phải trả người bán

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>65,239,040,421</i>	<i>45,271,629,910</i>
Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	425,604,091	425,604,091
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam	6,020,278,799	7,520,278,799
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7,236,111,250	7,236,111,250
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đạt Tiến Phát	5,607,199,905	5,520,011,370
Công ty CP VLXD Thế Giới Nhà	7,225,172,998	7,933,604,000
Công ty TNHH Xây Dựng-Thương Mại Triệu Long Giang	542,832,785	-
Christope Jeans Louis	-	-
Công ty TNHH SX-XD & TM Mê Linh	533,106,640	-
Công ty CP Delta Miền Trung	9,385,719,133	-
Công ty CP ĐT XD TM DV Hưng Phát	530,858,000	-
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec	-	1,637,853,503
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	5,000,939,684	-
Công ty CP Xây Dựng Econ	2,435,744,921	-
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Star	1,022,649,500	-
Khách hàng khác	19,272,822,715	14,998,166,897
<i>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>11,650,143,438</i>	<i>-</i>
Cty Cp Đt & Pt Nhà Đất (cotecland)	2,919,785,175	-
Công Ty TNHH Sản Xuất Hàng Nội Thất Phương Vân Anh	1,723,000,350	-
Cty TNHH Tm Xd Đại An Thành	1,535,103,198	-
Trịnh Xuân Hà	1,753,913,477	-
Phải trả khác	3,718,341,238	-
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<i>383,512,000</i>	<i>-</i>
Phải trả cho cty Cotec Land CP thuê văn phòng	292,572,000	-
Phải trả cho cty công nghệ Robo	90,940,000	-
<i>Tại công ty CP Hàng Hà</i>	<i>107,800,000</i>	<i>43,000,000</i>
Phải trả người bán khác	107,800,000	43,000,000
<b>Cộng</b>	<b>77,380,495,859</b>	<b>45,314,629,910</b>

19. Người mua trả tiền trước

<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<i>78,798,214,001</i>	<i>94,951,974,000</i>
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	48,959,979,001	94,460,179,000
Công ty CP Hàng Hà	26,836,000,000	-
Lê Thị Kim Dung	2,430,000,000	-
Dự án Phú Xuân I	572,235,000	491,795,000
<i>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>4,758,824,810</i>	<i>-</i>
Cty Cp Đt & Pt Nhà Đất (cotecland)	4,673,827,810	-
Cty Cp Dv Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	84,997,000	-
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<i>75,165,000</i>	<i>-</i>
Cotec Land ứng trước tiền xin giấy phép XD KDC PX1	75,165,000	-
<b>Cộng</b>	<b>83,632,203,811</b>	<b>94,951,974,000</b>

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước



STT	Chỉ tiêu	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
<b>I.</b>	<b>Thuế</b>	<b>31,632,860,241</b>	<b>25,820,187,005</b>
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	6,852,919,393	6,703,249,137
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	20,882,056,980	18,036,666,762
3	Các loại thuế khác	3,897,883,868	1,080,271,106
	- Thuế TNCN	1,331,937,402	922,663,106
	- Thuế môn bài	3,000,000	-
	- Tiền thuế đất	2,562,946,466	157,608,000
<b>II.</b>	<b>Các khoản phải nộp khác</b>	<b>12,814,611,555</b>	<b>8,468,436,801</b>
	Thuế nộp phạt	12,813,987,194	8,468,436,801
	<b>Tổng cộng</b>	<b>44,447,471,796</b>	<b>34,288,623,806</b>

*Thuế giá trị gia tăng*

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

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

*Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Xem Thuyết minh số VI.9

*Các loại thuế khác*

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

21. Chi phí phải trả	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>62,528,448,559</b>	<b>32,621,107,064</b>
Chi phí phải trả ngân hàng Việt Á	8,432,731,125	0
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	12,497,011,542	12,497,011,542
Chi phí lãi trái phiếu Vinaconex	8,125,000,000	3,250,000,000
Chi phí lãi trái phiếu NH An Bình	16,469,583,333	6,500,000,000
Chi phí lãi trái phiếu NH Việt Nam Thịnh Vượng		
Chi phí phải trả lãi trái phiếu NH Việt Nam Thịnh Vượng	6,906,249,997	2,124,999,997
Chi phí phải trả phí môi giới Dự án Blue Sapphire Resort	-	1,733,759,294
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển (BIDV)	3,891,068,289	0
Chi phí phải trả thuê văn phòng (Phạm Linh Dung)	112,000,000	112,000,000
Chi phí thi công Dự Án Blue Sapphire Resort	6,079,804,273	6,369,695,322
Chi phí phải trả khác	15,000,000	33,640,909
<i>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<b>11,257,010,594</b>	
Trích trước chi phí công trình	11,227,010,594	
Chi phí khác	30,000,000	
	<b>73,785,459,153</b>	<b>32,621,107,064</b>

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

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>255,048,051,983</b>	<b>26,595,581,211</b>
Kinh phí công đoàn	417,401,569	310,628,569
Bảo hiểm	3,090,522,686	1,680,811,786
<b>Các khoản phải trả khác</b>	<b>251,540,127,728</b>	<b>24,604,140,856</b>
Công ty ĐT&SX Cotec Sài Gòn	740,000,000	1,615,072,727
Công ty CP KDXD&VLXD Cotec	42,850,514,549	-
Cty TNHH Kim Huỳnh	31,511,315	203,949,868
Cty Cotec Healthcare	150,770,077,000	
Cty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	2,662,618,727	-
Phải trả cổ tức	3,294,668,194	630,621,000
Phải trả dự án Phú Xuân	103,063,408	3,294,668,194
Phải trả dự án Phú Xuân khác	8,273,550,841	8,581,299,597
Công ty Yamy		
Phải trả do mua cổ phần Cotec CIC, Cotec Sài Gòn từ Cote	5,502,691,750	
Đào Đức Nghĩa	7,400,041,413	981,032,413
Phạm Huy Phúc	236,386,005	236,386,005
Hà Tôn Quyền		
Đào Đức Cương	2,170,000,000	
Bùi Trung Dũng	12,000,000,000	
Lê Xuân Tinh	6,000,000,000	
Nguyễn Văn Thành	3,720,000,000	
Phải trả cán bộ công nhân viên	2,565,967,485	8,547,041,583
Phải trả khác	3,219,037,041	514,069,469
<i>Cty Cp Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<b>10,027,947,949</b>	
Kinh phí công đoàn	168,201,929	
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	1,040,011,709	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50,000,000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	8,769,734,311	
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<b>548,846,528</b>	
Bảo hiểm xã hội, y tế	155,062,798	
Kinh phí công đoàn	14,785,688	
Đoàn phí công đoàn	3,177,527	
Phải Cty Kỹ Thuật Xây Dựng và VLXD	248,705,242	
Phải trả VAT xe	22,727,273	
Phải trả Nhà Đất Cotec Land	104,388,000	
<i>Tại công ty CP Hằng Hà</i>	<b>2,249,997,773</b>	<b>7,615,502,069</b>
- Bảo hiểm xã hội	14,128,088	70,921,088
- Kinh phí công đoàn	1,574,786	516,480
- Công ty CP KTXD và VLXD - Cotec Group	10,500,000	4,734,714,664
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà đất - Cotec Land	2,216,530,460	
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Phát triển VN - Sở GD 1		2,796,991,115
- Phải trả phải nộp khác	7,264,439	12,358,722

Cộng	267,874,844,233	34,211,083,280	-
<b>23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>			
	Số dư 30/09/2014	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Số dư 01/01/2014
Quỹ khen thưởng	964,564,957		953,264,957
Quỹ phúc lợi	2,256,670,819		2,256,670,819
<b>Cộng</b>	<b>3,221,235,776</b>	<b>-</b>	<b>3,209,935,776</b>

**24. Vay và nợ dài hạn**

Vay dài hạn	Số dư 01/01/2014	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Số dư 30/09/2014
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>61,394,249,660</b>	-	-	<b>88,230,000,000</b>
Ngân hàng Phát triển VN - Sỡ GD 1	61,394,249,660	88,230,000,000	61,394,249,660	88,230,000,000
<b>Vay khác</b>	<b>3,820,000,000</b>	-	-	<b>3,820,000,000</b>
Bắc	3,820,000,000	-	-	3,820,000,000
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>200,000,000,000</b>	-	-	<b>200,000,000,000</b>
Vinaconex Viettel	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
<b>Cộng</b>	<b>265,214,249,660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>292,050,000,000</b>

**NH PHÁT TRIỂN VN - SỞ GD 1**

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

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

Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND

Lãi suất trong hạn: 6,9%/năm

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

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

**Trái phiếu phát hành**

*Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel*

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

Số lượng trái phiếu: 50 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 50.000.000.000VND.

Kỳ hạn: 4 năm.

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

*Ngân hàng TMCP An Bình*

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

Số lượng trái phiếu: 100 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 100.000.000.000VND.

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

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

*Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng*

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

Số lượng trái phiếu: 50 trái phiếu.

Mệnh giá: 1.000.000.000VND/ Trái phiếu.

Tổng giá trị: 50.000.000.000VND.

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

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



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

*Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2014*

**25. Vốn chủ sở hữu**

**Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Vốn góp đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
Số dư đầu năm trước	200,000,000,000	(1,282,720,582)	7,922,124,308	6,418,183,391	272,044,584	213,329,631,701
Vốn tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	(3,961,062,154)	(3,209,091,696)	6,827,318,115	(342,835,735)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6,000,000,000)	(6,000,000,000)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	30,133,963,965	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
<b>Số dư 01/01/2014</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>(1,282,720,582)</b>	<b>3,961,062,154</b>	<b>3,209,091,695</b>	<b>31,233,326,664</b>	<b>237,120,759,931</b>
Vốn tăng trong kỳ	11,500,000,000	-	-	-	-	11,500,000,000
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Hoàn nhập quỹ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	70,002,798	-	-	1,471,950,756	1,541,953,554
Giảm khác	-	(390,002,798)	-	-	-	(390,002,798)
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	4,045,565,925	4,045,565,925
<b>Số dư 30/09/2014</b>	<b>211,500,000,000</b>	<b>(1,602,720,582)</b>	<b>3,961,062,154</b>	<b>3,209,091,695</b>	<b>36,750,843,345</b>	<b>253,818,276,612</b>

Cổ phiếu tại công ty mẹ

	Số dư 30/09/2014	Số dư 01/01/2014
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21,500,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	21,500,000	20,000,000
Cổ phiếu phổ thông	21,500,000	20,000,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21,500,000	20,000,000
Cổ phiếu phổ thông	21,500,000	20,000,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

1. Doanh thu

	9 tháng năm 2014	9 tháng năm 2013
<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>218,921,418,856</b>	<b>171,895,888,619</b>
Doanh thu xây dựng công trình	216,545,457,302	169,706,327,219
Doanh thu cung cấp dịch vụ	164,391,926	641,791,913
Doanh thu cho thuê văn phòng	2,211,569,628	1,547,769,487
<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<b>28,468,101,630</b>	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28,468,101,630	
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<b>319,643,636</b>	
Doanh thu tư vấn thiết kế	319,643,636	
<b>Cộng</b>	<b>247,709,164,122</b>	<b>171,895,888,619</b>

2. Giá vốn hàng bán

<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>178,840,359,533</b>	<b>141,689,425,383</b>
Giá vốn xây dựng công trình	178,341,030,327	141,332,681,612
Giá vốn cung cấp dịch vụ		356,743,771
Giá vốn cho thuê văn phòng	499,329,206	-
<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<b>25,866,578,126</b>	
Giá vốn	25,866,578,126	
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<b>172,327,784</b>	
Giá vốn tư vấn thiết kế	172,327,784	
<b>Cộng</b>	<b>204,879,265,443</b>	<b>141,689,425,383</b>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>36,807,632,621</b>	<b>83,069,532,737</b>
Lãi tiền gửi NH	120,782,145	217,843,424
Lãi thu từ Cotec Asia	34,946,232,586	16,105,080,146
Lãi bán phần vốn trong Cotec Asia		64,900,000,000
Lãi tiền cho Cotec Anpha vay	1,740,617,890	1,846,609,167
<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<b>504,919</b>	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	504,919	
<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<b>135,693</b>	
Lãi tiền gửi NH	135,693	
<i>Tại công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	-	<b>606,822</b>
Lãi tiền gửi NH		606,822
<i>Tại công ty CP Hằng Hà</i>	<b>26,345</b>	<b>48,835</b>
Lãi tiền gửi NH	26,345	48,835
<b>Cộng</b>	<b>36,808,299,578</b>	<b>83,070,188,394</b>

4. Chi phí tài chính

<i>Tại công ty CP Đầu Tư &amp; Phát Triển Nhà Đất Cotec</i>	<b>50,278,614,344</b>	<b>77,436,862,789</b>
Chi phí lãi trái phiếu cam kết	13,157,083,331	15,937,500,000
Chi phí lãi vay NH Việt Á	8,228,781,258	7,312,485,525
Chi phí lãi vay NH BIDV	19,924,169,165	6,800,587,778
Dự phòng khoản đầu tư vào Cty Bửu Long		34,433,398
Chi phí phát hành trái phiếu	8,968,580,590	2,072,655,303
Chi phí do bán phần vốn trong Cotec Asia		45,279,200,785
<b>Cộng</b>	<b>50,278,614,344</b>	<b>77,436,862,789</b>

5. Chi phí bán hàng

<i>Tại Công ty CP Đầu tư &amp; Phát triển Cotec</i>	<b>(831,867,229)</b>	<b>1,774,060,254</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	782,212,130	579,184,649
Chi phí khấu hao	36,990,181	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(1,733,759,294)	1,089,854,852
Chi phí bằng tiền khác	82,689,754	105,020,753
<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<b>27,160,000</b>	
Chi phí bán hàng gổ	27,160,000	
<b>Cộng</b>	<b>(804,707,229)</b>	<b>1,774,060,254</b>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp



	<i>Tại Công ty CP Đầu tư &amp; Phát triển Cotec</i>	<i>12,029,656,600</i>		<i>6,549,913,338</i>
	Chi phí nhân viên quản lý	4,163,945,776		2,158,508,488
	Chi phí vật liệu quản lý	671,860,796		1,691,482,398
	Chi phí đồ dùng văn phòng	830,973,545		58,451,526
	Chi phí khấu hao TSCĐ	848,325,402		816,099,271
	Thuế, phí, lệ phí	14,639,000		85,884,475
	Chi phí lập dự phòng	-		200,671,428
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	90,804,213		865,069,386
	Chi phí bằng tiền khác	5,409,107,868		673,746,366
	<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>422,593,086</i>		
	Chi phí quản lý	422,593,086		
	<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>	<i>647,884,883</i>		
	Chi phí quản lý	647,884,883		
	<i>Tại Công ty TNHH Kim Huỳnh</i>			<i>2,089,496</i>
	Thuế, phí và lệ phí			2,000,000
	Chi phí dịch vụ mua ngoài			89,496
	<i>Tại Công ty CP Hàng Hà</i>			<i>(4,449,585,326)</i>
	Chi phí khấu hao TSCĐ			1,443,040,088
	Chi phí dịch vụ mua ngoài			(5,892,625,414)
	<b>Cộng</b>	<b>13,100,134,569</b>	4,564,093,608	<b>2,102,417,509</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>				
	Thu nhập khác	6,787,728		8,003,428
	<b>Cộng</b>	<b>6,787,728</b>	4,322,388,947	<b>8,003,428</b>
<b>8. Chi phí khác</b>				
	<i>Tại Công ty CP Đầu tư &amp; Phát triển Cotec</i>	<i>4,443,764,621</i>		<i>5,008,563,752</i>
	<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>	<i>20,369,116</i>		<i>-</i>
	<b>Cộng</b>	<b>4,464,133,737</b>	-	<b>5,008,563,756</b>
<b>9. Lãi lỗ trong Công ty liên kết</b>				
	<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>(2,001,029,946)</i>
	Lãi từ khoản đầu tư vào Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á			(2,001,029,946)
	<i>Công ty CP Đầu Tư &amp; Sản Xuất Cotec Sài Gòn</i>			
	Lợi thế thương mại phân bổ từ khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn:			
	<i>Tại công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec</i>			
	Lợi thế thương mại phân bổ từ khoản đầu tư vào Công ty CP Tư vấn và Đầu Tư Cotec			
	<b>Cộng</b>	<b>(6,215,990)</b>	-	<b>(2,010,095,674)</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>				<b>9 tháng đầu năm 2014</b>
	Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN			7,966,857,330
	Tổng Lợi nhuận chịu thuế TNDN			7,966,857,330
	Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế			9,857,194,511
	<i>Chi phí không hợp lý</i>			
	Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế			
	Tổng thu nhập chịu thuế trước thuế			17,824,051,841
	Thuế suất thuế TNDN phải nộp			0.22
	Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất			3,921,291,405
	Thuế suất thuế TNDN được miễn			
	Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm			
	<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>			<b>3,591,467,807</b>
	<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>			<b>329,823,598</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>				
		<b>9 tháng năm 2014</b>		<b>9 tháng năm 2013</b>
	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4,045,565,925		23,938,151,379
	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	4,045,565,925		23,938,151,379
	Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (*)	21,150,000		20,000,000
	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>191</b>		<b>1,197</b>
(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:				
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm		20,000,000		20,000,000

Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	1,150,000	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b>21,150,000</b>	<b>20,006,000</b>
<b>12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nhân viên	27,562,642,788	2,737,693,137
Chi phí nguyên vật liệu	143,008,264,895	87,511,609,628
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	65,801,526
Chi phí khấu hao tài sản cố định	921,035,446	2,718,687,630
Thuế, phí và lệ phí	-	87,884,475
Chi phí dự phòng	19,372,614,837	200,671,428
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	53,307,270,762
Chi phí bằng tiền khác	3,442,721,146	3,534,534,912
<b>Cộng</b>	<b>194,307,279,112</b>	<b>150,164,153,498</b>

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

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

	<u>9 tháng năm 2014</u>	<u>9 tháng năm 2013</u>
Lợi nhuận chia cổ tức		
Tăng vốn từ trái phiếu chuyển đổi		
Trả lãi trái phiếu cam kết	-	24,000,000,000

**IV. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

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

- Theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2011/VVF-CLG/BOND ngày 06/06/2011, Công ty Tài Chính Cổ Phần Vinaconex-Viettel đặt mua Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec 50 trái phiếu tổng mệnh giá 50.000.000.000 VND, kỳ hạn 3 năm, lãi suất năm đầu tiên 20%/năm, năm 2 và 3 lãi suất tính bằng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngoại Thương Việt Nam, Công Thương Việt Nam và Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn 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.
- 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 KTXD Anpha	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Hằng Hà	Công ty con
Đầu Tư Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	Công ty con
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Cùng tập đoàn
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Châu Á	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec
Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám Đốc

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

	<u>9 tháng năm 2014</u>	<u>9 tháng năm 2013</u>
<b>Công ty CP KTXD &amp; VLXD</b>		
Cần trừ công nợ giảm khoản phải trả	43,308,541,250	
Cho thuê văn phòng	1,266,985,368	1,327,395,127
Điều chỉnh giảm theo Thông tư của thuế về các khoản vay	-	-
Chi trả tiền cung cấp cây xanh Dự án Blue Sapphire Resort	-	500,000,000
Chi trả tiền lãi vay phải trả	-	500,000,000
Mua 12% CP của Cty CP BV ĐK Đồng Nai của Cotec Group	-	-
Thu tiền công nợ do bán cổ phần trong Cotec Asia	45,704,310,470	30,607,800,000
Mua cổ phần Cty Cotec Sài Gòn và Cotec CIC	59,891,233,000	-
Chi hộ	127,568,884	23,484,434,690
Thanh toán tiền mua cổ phần	59,891,233,000	-
Bán 30% CP của Cotec Asia cho Cotec Group	-	68,500,000,000
Thu tiền công nợ	12,742,200,000	2,000,000,000
Phải trả công nợ	2,322,000,000	-
Thanh toán hộ cho Cotec Group	3,886,300,000	-



Chi phí mua vật tư cho DA. Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai GD 2	10,249,731,460	
Ứng trước tiền mua vật liệu dự án BV Đồng Nai	34,153,201,299	
Cần trừ công nợ giảm khoản phải thu do bán cổ phần trong Cotec Asia	-	43,428,940,000
	-	
<b>Công ty CP Hằng Hà</b>		
Chi hệ các khoản lương, chi phí lãi vay, tiền công trình	8,634,287,376	3,124,634,137
Thu tiền ứng trước thi công DA. BV Phú Sản Đức Giang	26,836,000,000	
<b>Công ty CP KTXD Anpha</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	574,416,160	710,367,614
Phải thu lãi vay, lãi thanh toán trước hạn	2,407,410,995	2,786,355,685
Thanh toán hộ	1,607,354,068	6,407,204,590
Thu tiền thanh toán hộ	852,500,000	
Cho Cotec Anpha vay	-	630,000,000
Phải trả phí thuê thiết bị	-	170,595,180
Mua xe thanh lý Mitsubishi	-	187,000,000
Thanh toán tiền thi công giàn giáo DA. BVĐK Đồng Nai	1,402,661,514	340,000,000
Cần trừ công nợ, giảm khoản phải thu	10,347,067,852	7,135,146,941
Ứng trước tiền thi công xây dựng DA Phú Gia	-	14,074,744,000
Cần trừ tiền công nợ	-	
	1,229,228	
<b>Công ty TNHH Kim Huỳnh</b>		
Cho thuê văn phòng	-	563,712,198
Cần trừ công nợ thanh toán hộ với phải trả khác	551,082,654	4,197,066,141
Phí môi giới DA BSR Bình Phú	3,281,119	117,864,222
Chi hệ	604,235,368	6,414,076,276
Lãi vay	-	2,048,000,000
Thu tiền công nợ	-	
Thu hộ DA BSR Bình Phú	138,046,578	10,684,734,423
Thu tiền công nợ		
Điều chỉnh giảm theo TT của thuế về các khoản lãi vay		
<b>Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á</b>		
Chi phí thi công DA. BSR		58,627,358,000
Chi phí quản lý DA BSR		2,434,998,500
Chi hệ tiền chuyển quyền SDD		12,754,484,000
Lãi chậm thanh toán	2,023,923,584	5,565,208,228
Thu tiền HĐ tổng thầu	2,400,000,000	
Chi tiền vay	-	
Lãi vay	6,007,560,002	
<b>Công ty CP Du Lịch Và Đầu Tư Châu Á</b>		
Phải thu lãi chậm thanh toán	6,637,531,452	
Phải thu lãi vay HĐ số 03A	25,557,900,963	
Thu tiền thi công dự án Blue Sapphire Resort	10,523,000,000	
Thanh toán tiền lãi vay	544,000,000	
Thu tiền chi hệ	945,000,000	
Cần trừ công nợ khoản vay HĐ 03A	9,810,000,000	
<b>Công ty CP Đầu tư &amp; Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Chi hệ	-	29,355,800
Thanh toán tiền mua nội thất, gạch, cửa nhôm	252,316,566	15,418,456,727
Chi phí cung cấp cửa nhôm, nội thất, gạch	-	16,886,375,960
Ứng trước 30% cung cấp thiết bị phần Hoàn Thiện DA. BV ĐK Đồng Nai	12,579,210,131	
Thanh toán hộ Cotec Sài Gòn	80,000,000	
Cotec Land thanh toán tiền công nợ	80,000,000	
Chi phí cung cấp cửa nhôm, nội thất, gạch	20,058,800,904	
Mượn tiền Cotec Sài Gòn	290,000,000	
Cần trừ tiền công nợ	310,000,000	80,000,000
Cotec Land trả tiền mượn Cotec Sài Gòn	310,000,000	
<b>CTY CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)</b>		

Doanh thu thuê văn phòng	292,572,000	-
Chi hộ	104,388,000	-
Tư vấn thiết kế Biệt thự Q2	6,964,364	-

**Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai**

Doanh thu xây dựng công trình Bệnh viện Đồng Nai	221,085,901,609	-
Thu tiền xây dựng công trình Bệnh viện Đồng Nai	31,545,247,100	-
Thuê văn phòng	1,384,612,519	-
Thu tiền thuê xe ô tô	-	-
Cần trừ tiền mua xe Lexus qua góp vốn	-	-
Thu trước tiền thi công phân thân BV ĐK Đồng Nai	-	-

**Ông Đào Đức Nghĩa**

Cho Ông Đào Đức Nghĩa mượn tiền		
Trả tiền mượn cho Ông Đào Đức Nghĩa	3,147,991,000	1,363,500,000
Cho Ông Đào Đức Nghĩa mượn tiền	-	9,958,000,000
Mượn tiền Ông Đào Đức Nghĩa	4,317,000,000	-
Tạm ứng CP tiếp khách	-	7,153,500,000
Thu tiền tạm ứng	-	7,116,500,000
Thi công xây dựng Biệt thự Quận 7	3,444,880,000	-
Thu hồi tiền đã cho mượn	5,250,000,000	-

**Ông Đào Đức Cường**

Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Hằng H:	49,175,000,000	-
---	----------------	---

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	-	<b>Số dư 01/01/2013</b>
--	---	-------------------------

**Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng**

Phải trả tiền mua NVL xây dựng công trình	-	1,637,853,503
Ứng trước tiền mua vật liệu dự án BV Đồng Nai	23,507,669,750	-
Phải trả tiền mua cổ phần Cotec SG và Cotec CIC	5,502,691,750	-
Cổ tức phải trả	-	3,627,000,000
Phải thu do bán một phần cổ phần	4,010,771,865	39,809,110,134
Phải thu do thanh toán hộ và khác		

**Công ty CP Hằng Hà**

Phải thu do cho mượn tiền	-	952,849,019
Ứng trước tiền thi công DA. BV Phụ Sản Đức Giang	26,836,000,000	-
Phải thu do chi hộ	2,216,530,360	3,644,760,507

**Công ty CP KTXD Anpha**

Cổ tức phải trả	630,621,000	630,621,000
Phải thu do cho thuê văn phòng và thu khác	6,664,200	374,029,600
Ứng trước cho Cotec Anpha xây dựng DA. BSR và DA. BV	29,602,194,198	29,461,745,084
Ứng trước cho Anpha thi công xây dựng DA. Phú Gia		
Thanh toán hộ	23,136,816,793	

**Công ty TNHH Kim Huỳnh**

Cho vay		
Phải thu tiền cho thuê VP	80,000,000	-
Cho vay		
Nhận ứng trước công nợ	91,511,315	-

**Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á**

Phí tư vấn, thi công dự án Blue Sapphire	65,297,787,776	75,820,787,776
Phải thu do chi hộ	11,959,566,500	12,904,566,500
Phải thu lãi thanh toán trước	6,899,528,637	20,760,038,901
Lãi vay hợp đồng 03A	64,432,410,730	26,666,563,564



Phải thu khác	1,500,000,000	1,500,000,000
<b>Công ty CP Đầu tư &amp; Sản xuất Cotec Sài Gòn</b>		
Thi công xưởng gỗ	2,919,785,175	2,919,785,175
Phải trả tiền mượn	-	450,000,000
Phải thu khác	202,355,800	-
Ứng trước thi công nội thất	4,426,886,083	26,612,543,017
Phải trả khác	470,000,000	1,165,072,727
<b>CTY CP Tư Vấn Và Đầu Tư Cotec (CIC)</b>		
Phải thu tiền thuê văn phòng	292,572,000	
Ứng trước tiền tư vấn thiết kế Biệt thự Q2	161,225,000	
<b>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</b>		
Nhận ứng trước tiền thi công công trình DA. BV Đa Khoa Đồng Nai Giai đoạn 2	48,959,979,001	94,460,179,000
Phải thu tiền thi công DA. BV ĐK Đồng Nai	2,662,618,727	7,575,598,671
<b>Ông Đào Đức Nghĩa</b>		
Phải trả tiền mượn	7,400,041,413	981,032,413
Phải thu	1,444,880,000	-
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:		
	<b>HDQT</b>	<b>BGD</b>
Lương, phụ cấp	360,000,000	1,899,037,686
		<b>9 tháng năm 2014</b>
Lương, phụ cấp		1,899,037,686
Thưởng		
Cộng		<b>1,899,037,686</b>

**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.

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

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2014*

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

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

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

	<b>Bộ phận Xây dựng</b>	<b>Bộ phận cho thuê nhà</b>	<b>Bộ Đầu tư</b>	<b>Bộ phận khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số dư 30/09/2014</b>					
<b>Tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	940,704,072,763	-	424,106,266,110		1,364,810,338,873
Tài sản không phân bổ	-	-	-	89,228,384,928	89,228,384,928
<b>Tổng tài sản</b>	<b>940,704,072,763</b>	<b>-</b>	<b>424,106,266,110</b>	<b>89,228,384,928</b>	<b>1,454,038,723,800</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	1,141,858,011,926	-	-	-	1,141,858,011,926
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1,141,858,011,926</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,141,858,011,926</b>
<b>Số dư 01/01/2014</b>					
<b>Tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	731,796,664,952	-	329,922,618,718		1,061,719,283,670
Tài sản không phân bổ	-	-	-	69,412,939,095	69,412,939,095
<b>Tổng tài sản</b>	<b>731,796,664,952</b>	<b>-</b>	<b>329,922,618,718</b>	<b>69,412,939,095</b>	<b>1,131,132,222,765</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
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
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>842,657,881,618</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43,000,000</b>	<b>842,700,881,618</b>

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



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

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất*

*Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2014*

<b>9 tháng năm 2014</b>	194,340,080,027				
Doanh thu bộ phận	189,343,081,848	1,945,595,082		28,952,137,192	220,240,814,122
Chi phí hoạt động phân bổ	(167,075,979,198)	(1,716,789,440)		(25,547,311,389)	(194,340,080,027)
Chi phí hoạt động tài chính	-	-	-	(54,601,003,291)	(54,601,003,291)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>22,267,102,650</b>	<b>228,805,642</b>	-	<b>(51,196,177,488)</b>	<b>(28,700,269,196)</b>
Doanh thu tài chính	-	-	-	36,808,299,578	36,808,299,578
Lãi khác	-	-	-	(141,173,052)	(141,173,052)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>				<b>(14,529,050,962)</b>	<b>7,966,857,330</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(3,591,467,807)	(3,591,467,807)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	(329,823,598)	(329,823,598)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>4,045,565,925</b>
	<b>Bộ phận Xây dựng</b>	<b>Bộ phận cho thuê nhà</b>	<b>Bộ phận khác</b>	<b>Không phân bổ</b>	<b>Cộng</b>
<b>9 tháng năm 2013</b>	219,307,290,601				
Doanh thu	254,692,443,087	2,389,873,234	879,527,706		257,961,844,027
Chi phí hoạt động	(216,527,796,351)	(2,031,760,262)	(747,733,987)		(219,307,290,600)
Chi phí tài chính	-	-	-	(94,994,438,100)	(94,994,438,100)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>38,164,646,736</b>	<b>358,112,972</b>	<b>131,793,719</b>	<b>(94,994,438,100)</b>	<b>(56,339,884,674)</b>
Doanh thu tài chính	-	-	-	92,087,084,847	92,087,084,847
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-
Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết				-	-
Lãi khác		-		(8,771,221,349)	(8,771,221,349)
Chi phí dự phòng giảm giá khoản đầu tư					-
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>				<b>(11,678,574,602)</b>	<b>26,975,978,825</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(2,223,851,689)	(2,223,851,689)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	(813,975,757)	(813,975,757)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>23,938,151,379</b>

*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).  
*Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2014*

**1. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

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

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>Số dư 30/09/2014</u>	<u>Số dư 01/01/2014</u>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	28,563,800,971	2,832,853,572
Phải thu khách hàng	107,433,057,984	93,528,107,842
Phải thu nội bộ	-	-
Các khoản phải thu khác	184,278,589,957	138,263,538,636
Ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	168,465,765
Đầu tư ngắn hạn	-	146,190,000,000
Đầu tư dài hạn khác	259,354,040,604	500,000,000
<b>Cộng</b>	<b><u>579,797,955,281</u></b>	<b><u>381,482,965,815</u></b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	561,296,152,722	590,827,766,109
Phải trả người bán	77,380,495,859	37,368,747,020
Chi phí phải trả	73,785,459,153	32,621,107,064
Các khoản phải trả khác	267,874,844,233	31,911,664,283
<b>Cộng</b>	<b><u>980,336,951,967</u></b>	<b><u>692,729,284,476</u></b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 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 và sự thay đổi về giá của công trình và dịch vụ.

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

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách 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 đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**Các khoản cho vay**

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. 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 cụ nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Số dư 30/09/2014

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	269,246,152,722	292,050,000,000	-	561,296,152,722
Phải trả người bán	43,041,756,857	34,338,739,002	-	77,380,495,859
Chi phí phải trả	50,379,129,325	23,406,329,828	-	73,785,459,153
Các khoản phải trả khác	72,775,463,008	195,099,381,225	-	267,874,844,233
<b>Cộng</b>	<b>435,442,501,912</b>	<b>544,894,450,055</b>	-	<b>980,336,951,967</b>

Số dư 01/01/2014

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn	325,613,516,449	265,214,249,660	-	590,827,766,109
Phải trả người bán	37,368,747,020	-	-	37,368,747,020
Chi phí phải trả	32,621,107,064	-	-	32,621,107,064
Các khoản phải trả khác	27,807,579,083	-	-	27,807,579,083
Phải trả dài hạn khác	4,104,085,200	-	-	4,104,085,200
<b>Cộng</b>	<b>427,515,034,816</b>	<b>265,214,249,660</b>	-	<b>692,729,284,476</b>

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

Số dư 30/09/2014

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	28,563,800,971	-	-	28,563,800,971
Phải thu khách hàng	30,633,462,213	76,799,595,771	-	107,433,057,984
Các khoản phải thu khác	142,919,995,293	41,358,594,664	-	184,278,589,957
Ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	-	-	168,465,765
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn khác	-	259,354,040,604	-	259,354,040,604
<b>Cộng</b>	<b>202,285,724,242</b>	<b>377,512,231,039</b>	-	<b>579,797,955,281</b>

Số dư 01/01/2014

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2,832,853,572	-	-	2,832,853,572
Phải thu khách hàng	93,528,107,842	-	-	93,528,107,842
Phải thu nội bộ	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	138,263,538,636	-	-	138,263,538,636
Ký quỹ ngắn hạn	168,465,765	-	-	168,465,765
Đầu tư ngắn hạn	146,190,000,000	-	-	146,190,000,000
Đầu tư dài hạn khác	-	500,000,000	-	500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>380,982,965,815</b>	<b>500,000,000</b>	-	<b>381,482,965,815</b>

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

Chỉ tiêu	ĐVT	30/09/2014	01/01/2014
<b>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>			
<i>Bố trí cơ cấu tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	44.23	60.62
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	55.77	39.38
<i>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	78.53	74.50
Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	17.46	20.96
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.27	1.34
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0.76	0.79
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.62	0.49
		<b>9 tháng năm 2014</b>	<b>9 tháng năm 2013</b>
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	3.62	10.46
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	1.84	9.28
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản bình quân	%	0.62	0.02
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân	%	0.31	0.17
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu bình quân</i>	%	1.65	0.61

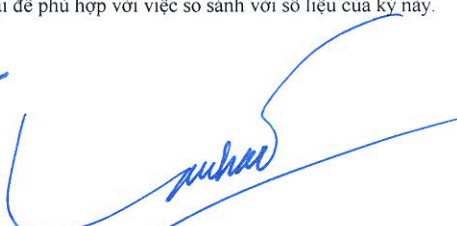
3. Thông tin so sánh


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

TPHCM, ngày tháng năm 2014



  
NGUYỄN THẾ THANH  
Tổng Giám Đốc

  
TRẦN VĂN HẢO  
Kế toán trưởng

  
PHAN THÚY MAI  
Người lập biểu

