

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2015

Đã được soát xét



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

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

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	6 - 7
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	8 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 60

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015 đã được soát xét của Công ty.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty mẹ

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

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ hai số 4103003080 ngày 18 tháng 6 năm 2007, chuẩn y việc thay đổi người đại diện theo pháp luật từ ông Nguyễn Thế Thanh, chức danh Tổng Giám đốc, sang ông Đào Đức Nghĩa, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ ba số 4103003080 ngày 4 tháng 7 năm 2007, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 10.700.000.000 VND lên 21.400.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ tư số 4103003080 ngày 16 tháng 5 năm 2008, chuẩn y việc thay đổi người đại diện theo pháp luật từ ông Đào Đức Nghĩa, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, sang ông Nguyễn Quang Tuấn, chức danh Tổng Giám đốc.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ năm số 4103003080 ngày 3 tháng 12 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ sáu số 4103003080 ngày 18 tháng 5 năm 2009, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ bảy số 4103003080 ngày 6 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi người đại diện từ ông Nguyễn Quang Tuấn, chức danh Tổng Giám đốc, sang ông Đào Đức Nghĩa, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ tám số 4103003080 ngày 30 tháng 3 năm 2010, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 21.400.000.000 VND lên 100.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ chín số 4103003080 ngày 14 tháng 6 năm 2011, chuẩn y việc chuyển trụ sở chính từ số 430-432-434, đường 3/2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh sang số 14, đường Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh và bổ sung thông tin về các chi nhánh và Văn phòng đại diện.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ mười số 0303666737 ngày 13 tháng 8 năm 2012, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VND lên 200.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ mười một số 0303666737 ngày 17 tháng 6 năm 2014, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 200.000.000.000 VND lên 211.500.000.000 VND.

- **Vốn điều lệ** : 211.500.000.000 VND
Số cổ phiếu : 21.150.000 cổ phiếu
Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

- **Trụ sở hoạt động**

- Trụ sở hoạt động chính

- Địa chỉ : 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84-08) 54 010 999 - 54 011 888
- Fax : (84-08) 54 010 777 - 54 011 088

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Mã số thuế : 0303666737

Chi nhánh

- + Chi nhánh 1 : Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec
Địa chỉ : 398A Lê Văn Lương, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- + Chi nhánh 2 : Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec
Địa chỉ : 33 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Văn phòng đại diện

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

• Ngành, nghề kinh doanh

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Hàng Hà	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội	44,00%	44,00%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô thị Trung Hoà, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội	32,92%	32,92%	Sản xuất thiết bị điện tử
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (*)	21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	95,64%	95,64%	Kinh doanh bất động sản

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

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

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

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 6 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm Báo cáo này (từ trang 8 đến trang 60).

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2015

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 30 tháng 6 năm 2015 cho đến thời điểm lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015, Vietland bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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 kê toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH - Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO

KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec được lập ngày 9 tháng 9 năm 2015, từ trang 8 đến trang 60 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015 và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác 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.

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 đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số IV.1: Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn một khoản là 107.285.406.797 VND. Theo đó, để đảm bảo nguồn tài chính, trong ngắn hạn, Công ty cũng đã triển khai và đang thực hiện việc cơ cấu tài sản và nợ ngắn hạn, cụ thể: Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec Group), thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á với giá trị là 119.952.000.000 VND. Thủ tục chuyển nhượng vốn vẫn đang được thực hiện và chưa được hoàn tất.

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

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

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



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

NGUYỄN THỊ THƠM - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0787 -2013-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015

MẪU B01a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		380.172.297.737	589.568.964.805
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		8.845.830.609	17.410.898.889
Tiền	111	V.1	8.845.830.609	17.410.898.889
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		298.935.124.714	473.253.005.961
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	42.841.672.800	80.510.214.184
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	164.787.487.271	201.068.345.140
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	91.322.340.443	191.690.822.437
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(16.375.800)	(16.375.800)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	71.435.321.695	87.650.940.969
1. Hàng tồn kho	141		72.510.732.303	88.726.351.577
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		956.020.719	11.254.118.986
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	-	37.431.340
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		864.613.015	11.081.783.071
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	91.407.704	134.904.575
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		545.271.644.361	955.202.419.008
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		101.845.813.825	240.260.120.562
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	101.845.813.825	104.614.352.245
Nguyên giá	222		121.478.999.010	122.538.380.828
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.633.185.185)	(17.924.028.583)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	135.645.768.317
Nguyên giá	228		489.079.900	144.793.088.748
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(489.079.900)	(9.147.320.431)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	8.218.457.600	8.218.457.600
Nguyên giá	231		8.218.457.600	8.218.457.600
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	113.087.775.056
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	-	113.087.775.056
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	391.767.575.996	484.502.505.684
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		390.913.425.996	483.682.789.082
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		852.150.000	852.150.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(34.433.398)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		43.439.796.940	109.133.560.106
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	15.775.925.893	28.149.669.530
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	410.868.897	-
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	27.253.002.150	80.983.890.576
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		925.443.942.098	1.544.771.383.813

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		754.796.458.088	1.146.923.386.376
I. Nợ ngắn hạn	310		487.457.704.534	762.721.062.749
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	50.794.539.484	50.094.110.346
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	110.416.666.250	74.891.408.169
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	57.563.763.431	49.133.995.757
4. Phải trả người lao động	314		2.914.372.358	3.341.480.573
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	33.474.433.299	78.399.854.688
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	89.299.010.883	80.498.624.379
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	139.784.983.053	423.151.653.061
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	3.209.935.776	3.209.935.776
II. Nợ dài hạn	330		267.338.753.554	384.202.323.627
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22	6.829.849.310	4.679.978.182
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	63.000.200.784	63.130.200.784
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	197.508.703.460	314.666.230.557
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.13	-	1.725.914.104
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		170.647.484.010	397.847.997.437
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	170.647.484.010	397.847.997.437
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>211.500.000.000</i>	<i>211.500.000.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.534.379.533)	(1.532.717.784)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.170.153.849	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(55.526.000.803)	37.142.337.619
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>(56.199.599.696)</i>	<i>24.888.326.664</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>673.598.893</i>	<i>12.254.010.955</i>
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.037.710.497	143.568.223.753
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		925.443.942.098	1.544.771.383.813

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



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

LÊ BÁ TIẾN
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ HƯƠNG
Người lập biểu

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

MÃU B02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	173.326.219.489	194.563.787.198
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		173.326.219.489	194.563.787.198
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	137.254.495.938	156.642.371.554
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.071.723.551	37.921.415.644
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.475.015.581	18.037.883.425
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	24.202.298.708	40.072.714.664
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		24.236.732.106	33.994.745.281
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.12	(1.714.493.637)	(6.215.990)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	633.054.768	(1.034.731.978)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.378.025.321	10.198.123.127
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.618.866.698	6.716.977.266
12. Thu nhập khác	31		7.754.433.268	787.728
13. Chi phí khác	32		10.093.204.538	3.031.575.116
14. Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.7	(2.338.771.270)	(3.030.787.388)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		280.095.428	3.686.189.878
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.739.416.354	2.772.328.267
17. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	(2.136.783.001)	(1.819.457)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		677.462.075	915.681.068
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		673.598.893	457.191.078
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.863.182	458.489.990
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	32	22
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	32	22

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



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

LÊ BÁ TIẾN
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ HƯƠNG
Người lập biểu

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu năm 2015

MẪU B 03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		280.095.428	3.686.189.878
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.329.930.738	3.249.807.037
- Các khoản dự phòng	03		(34.433.398)	
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(74.297.977.462)	(11.816.601.688)
- Chi phí lãi vay	06		24.236.732.106	33.994.745.281
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(46.485.652.588)	29.114.140.508
- Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	09	VII	91.717.446.156	(32.908.550.799)
- Tăng hàng tồn kho	10		16.215.619.274	(8.014.574.412)
- Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	45.883.307.056	94.544.884.951
- Giảm chi phí trả trước	12		12.411.174.977	7.860.353.550
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(61.706.272.595)	(12.778.422.407)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(30.000.000)	(1.000.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(4.491.413.318)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		58.005.622.280	72.326.418.073
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(31.909.091)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(15.790.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	VII	92.011.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	123.909.979.447	121.401.688
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		215.920.979.447	(15.700.507.403)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	11.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		154.446.349.364	108.024.166.301
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(436.938.019.371)	(178.043.436.218)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(282.491.670.007)	(58.519.269.917)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(8.565.068.280)	(1.893.359.247)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.410.898.889	2.832.853.572
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		8.845.830.609	939.494.325

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



NGUYỄN THÈ THANH
Tổng Giám đốc

LÊ BÁ TIẾN
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ HƯƠNG
Người lập biểu

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

MẪU B 09a-DN

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ - Xây dựng
3. **Ngành, nghề kinh doanh** :

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Công ty có các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 như sau:

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Công ty có công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 như sau:

Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Hãng Hà	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội	44,00%	44,00%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô thị Trung Hoà, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội	32,92%	32,92%	Sản xuất thiết bị điện tử
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (*)	21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	95,64%	95,64%	Kinh doanh bất động sản

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

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của các công ty con) tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 110 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 161 người).

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần III - Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

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

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

1. Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015 thuộc kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, đây là kỳ kế toán thứ 11 của Công ty.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Áp dụng hướng dẫn Chế độ kế toán mới và thay đổi chính sách kế toán

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Các Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở đi. Thông tư 200 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần III - Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

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

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

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

4. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn một khoản là 107.285.406.797 VND. Theo đó, để đảm bảo nguồn tài chính, trong ngắn hạn, Công ty cũng đã triển khai và đang thực hiện việc cơ cấu tài sản và nợ ngắn hạn, cụ thể: Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec Group), thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á với giá trị là 119.952.000.000 VND. Thủ tục chuyển nhượng vốn vẫn đang được thực hiện và chưa được hoàn tất.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

2. Ước tính kế toán

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

3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho 6 tháng đầu năm 2015. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

4. Hợp nhất kinh doanh

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

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

5. Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. 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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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

Khi bán công ty con, 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 (lợi thế thương mại âm) là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, 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 hợp nhất.

8. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền, phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày lập Báo cáo. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

11. Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm lập Báo cáo do giá trị hàng tồn kho dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời,..) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho của Công ty. Tăng và giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

12. Chi phí trả trước

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

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

- Trả trước tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.
- Chi phí quảng cáo cho dự án Blue Sapphire Resort bao gồm các chi phí hội nghị, tổ chức lễ công bố dự án, thiết kế, in catalogue, brochure... liên quan đến dự án. Chi phí phục vụ cho dự án được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 2 năm.
- Chi phí công cụ, dụng cụ sử dụng cho các công trình được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 2 đến 4 năm.

13. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

14. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Nhãn hiệu hàng hóa

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

Phần mềm kế toán

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

15. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm các quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

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.

16. Đầu tư tài chính dài hạn khác

Đầu tư tài chính dài hạn khác phản ánh các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

- Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào vốn chủ sở hữu của đơn vị khác nhưng Công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (trừ các khoản tiền gửi kỳ hạn có kỳ hạn không quá 3 tháng được trình bày ở chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền"), trái phiếu, thương phiếu và các loại chứng khoán nợ khác.

17. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

18. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Phân phối lợi nhuận thuần

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

19. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi/ lãi tiền cho vay

Lãi tiền gửi / lãi tiền cho vay được ghi nhận khi tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

20. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

21. 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 hợp nhất khi phát sinh.

22. 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.

23. Thuế

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

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

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

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

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

24. Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành thêm trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông.

25. 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.

26. 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 với các bộ phận kinh doanh khác, bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh thoả mãn một trong các điều kiện sau:

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.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
Tiền mặt tại quỹ	569.998.685	191.896.156
Tiền gửi ngân hàng (*)	8.275.831.924	17.219.002.733
Cộng	8.845.830.609	17.410.898.889

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số V.20, số dư tiền gửi ngân hàng của Công ty đã được đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và Chi nhánh Thành Đô tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 8.109.765.901 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 17.188.622.976 VND).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng (*)	6.426.306.425	6.215.404.425
Công ty Cổ phần DL&ĐT Xây dựng Châu Á (*)	136.000.000	63.807.787.776
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (*)	1.581.690.496	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	683.188.840	326.963.080
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	25.409.915.582	1.875.672.319
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	1.444.880.000	1.444.880.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	2.736.873	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Mặt trời vàng	52.425.000	-
Ông Nguyễn Trọng Thành	265.023.000	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Dự án Phú Xuân	1.163.451.019	1.163.451.019
Dự án Gia Phú	5.674.455.601	5.674.455.601
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh	1.599.964	1.599.964
Cộng	42.841.672.800	80.510.214.184
(*) Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	35.681.981.343	73.670.707.600

3. Trả trước ngắn hạn cho người bán

Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	29.954.572.243	24.760.425.759
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	30.816.003.872	34.635.754.526
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	12.637.167.740	16.902.288.220
Công ty TNHH TM SX Hoàn Thiện II	389.408.054	389.408.054
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Srar	-	2.725.849.146
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	10.981.215.595	24.548.580.695
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mỹ Văn	9.253.438.000	10.761.268.000
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	103.329.500	103.329.500
Công ty TNHH TM DV Phú Thanh Long	9.036.190.919	7.618.560.560
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	5.704.045.966	-
Nguyễn Văn Hoàng - Shop Hoa	900.000	-
DNTN Đức Phát Đạt	11.020.108.713	11.020.108.713
Công ty Cổ phần SX - TM - DV Phú Phong	1.136.084.930	1.811.254.796
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh - Chi nhánh Đồng Nai	-	15.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	43.755.021.739	50.791.517.171
Cộng	164.787.487.271	201.068.345.140
(*) Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	60.770.576.115	59.396.180.285

4. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số dư 30/6/2015</u>		<u>Số dư 01/01/2015</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Hằng Hà (*)	2.884.741.360	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (*)	468.129.000	-	1.602.044.451	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	2.212.021.792	-	126.041.608.853	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (*)	25.333.023.231	-	23.853.538.188	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh (*)	50.195.496	-	10.195.496	-
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	1.362.736.111	-	3.500.000.000	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	Số dư 30/6/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu dân cư Phú Xuân	7.932.822.189	-	7.932.822.189	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương	29.489.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh - Chi nhánh Đồng Nai	120.000.000	-	120.000.000	-
Tài khoản tiền gửi tại PVFC	5.908.855	-	5.908.855	-
Tạm ứng nhân viên	11.558.598.331	-	19.113.290.097	-
<i>Trong đó:</i>				
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	155.920.000	-	255.920.000	-
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	904.635.716	-	509.743.079	-
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*)	-	-	3.651.980	-
Ông Phan Văn Ngoan (*)	42.872.000	-	42.872.000	-
Ông Đào Đức Cường (*)	2.597.408.266	-	2.546.234.238	-
Ông Phan Văn Tín (*)	532.901.431	-	1.215.438.704	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân (*)	62.004.375	-	-	-
Các khoản tạm ứng khác	7.262.856.543	-	14.539.430.096	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	168.465.765	-	168.465.765	-
Thuế GTGT chưa kê khai	157.187.271	-	-	-
Ông Đào Đức Cường (*)	5.578.680.000	-	5.689.133.000	-
Ông Phùng Trọng Hưng	150.000.000	-	150.000.000	-
Các khoản phải thu khác	3.850.831.042	-	3.503.815.543	-
Cộng	91.322.340.443	-	191.690.822.437	-
(*) Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	42.185.268.778	-	159.300.074.149	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

5. Nợ xấu

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

6. Hàng tồn kho

	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
Nguyên liệu, vật liệu	655.407.157	581.922.114
Công cụ, dụng cụ	234.818.559	230.788.675
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	69.889.323.117	86.182.457.318
Thành phẩm	1.556.891.134	1.556.891.134
Hàng hóa	86.299.999	86.299.999
Hàng gửi đi bán	87.992.337	87.992.337
Cộng	72.510.732.303	88.726.351.577
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.075.410.608)	(1.075.410.608)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	71.435.321.695	87.650.940.969
<i>(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang như sau:</i>		
Hoạt động xây dựng	53.846.448.314	71.717.294.189
Hoạt động sản xuất	4.560.318.007	2.924.385.191
Hoạt động dịch vụ	3.009.000	-
Kinh doanh bất động sản	11.479.547.796	11.540.777.938
Cộng	69.889.323.117	86.182.457.318

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

7. Chi phí trả trước

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	-	37.431.340
Chi phí hội nghị, quảng cáo	-	24.156.340
Công cụ, dụng cụ	-	13.275.000
b) Chi phí trả trước dài hạn	15.775.925.893	28.149.669.530
Tiền thuê đất	1.221.661.634	1.275.820.934
Chi phí hội nghị, quảng cáo công trình Blue Sapphire Resort	-	35.075.702
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Bệnh viện Đồng Nai	10.705.678.407	26.718.072.165
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Blue Sapphire Resort	151.363.636	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trình Bệnh viện Phụ sản Đức Giang	3.628.518.810	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	68.703.406	120.700.729
Cộng	<u>15.775.925.893</u>	<u>28.187.100.870</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

8. Tài sản cố định hữu hình

Tình hình tăng, giảm tài sản tài sản cố định hữu hình trong năm như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2015	107.279.772.590	3.736.103.629	3.065.549.939	1.148.833.761	7.308.120.909	122.538.380.828
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	1.059.381.818	-	-	1.059.381.818
<i>Điều chỉnh giảm công ty con</i>	-	-	<i>1.059.381.818</i>	-	-	<i>1.059.381.818</i>
Số dư 30/6/2015	107.279.772.590	3.736.103.629	2.006.168.121	1.148.833.761	7.308.120.909	121.478.999.010
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2015	13.084.893.099	860.114.178	1.884.991.154	1.101.348.905	992.681.247	17.924.028.583
Tăng trong kỳ	1.208.942.154	112.916.802	8.500.001	12.347.962	384.106.046	1.726.812.965
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.208.942.154</i>	<i>112.916.802</i>	<i>8.500.001</i>	<i>12.347.962</i>	<i>384.106.046</i>	<i>1.726.812.965</i>
Giảm trong kỳ	-	-	17.656.363	-	-	17.656.363
<i>Điều chỉnh giảm công ty con</i>	-	-	<i>17.656.363</i>	-	-	<i>17.656.363</i>
Số dư 30/6/2015	14.293.835.253	973.030.980	1.875.834.792	1.113.696.867	1.376.787.293	19.633.185.185
Giá trị còn lại						
Số dư 01/01/2015	94.194.879.491	2.875.989.451	1.180.558.785	47.484.856	6.315.439.662	104.614.352.245
Số dư 30/6/2015	92.985.937.337	2.763.072.649	130.333.329	35.136.894	5.931.333.616	101.845.813.825
Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
Tại 01/01/2015	888.792.751	93.335.498	1.836.168.121	1.046.626.888	-	3.864.923.258
Tại 30/6/2015	888.792.751	93.335.498	1.836.168.121	1.046.626.888	-	3.864.923.258

Như trình bày tại Thuyết minh số V.20, Công ty đã thế chấp Tòa nhà cao ốc tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại là 88.586.956.543 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 89.673.913.063 VND) để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

9. Tài sản cố định vô hình

Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình trong năm như sau:

Chỉ tiêu	Phần mềm kế toán	Nhãn hiệu hàng hóa	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2015	189.079.900	300.000.000	144.304.008.848	144.793.088.748
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	144.304.008.848	144.304.008.848
<i>Điều chỉnh giảm công ty con</i>	-	-	<i>144.304.008.848</i>	<i>144.304.008.848</i>
Số dư 30/6/2015	189.079.900	300.000.000	-	489.079.900
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2015	189.079.900	300.000.000	8.658.240.531	9.147.320.431
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	8.658.240.531	8.658.240.531
<i>Điều chỉnh giảm công ty con</i>	-	-	<i>8.658.240.531</i>	<i>8.658.240.531</i>
Số dư 30/6/2015	189.079.900	300.000.000	-	489.079.900
Giá trị còn lại				
Số dư 01/01/2015	-	-	135.645.768.317	135.645.768.317
Số dư 30/6/2015	-	-	-	-
Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				
Tại 01/01/2015	189.079.900	300.000.000	-	489.079.900
Tại 30/6/2015	189.079.900	300.000.000	-	489.079.900

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Chi phí xây dựng Bệnh viện Đức Giang
Số dư 01/01/2015	113.087.775.056
Điều chỉnh giảm công ty con	(113.087.775.056)
Số dư 30/6/2015	-

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.

	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
Nguyên giá	8.218.457.600	8.218.457.600
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-
Giá trị còn lại	8.218.457.600	8.218.457.600

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

12. Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
a) Đầu tư vào công ty liên kết	390.913.425.996	483.682.789.082
Công ty Cổ phần Hàng Hà	30.660.764.324	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	1.974.361.238	1.975.027.905
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	194.453.429.720	315.992.318.780
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	163.824.870.714	165.715.442.397
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852.150.000	852.150.000
Đầu tư mua cổ phiếu	852.150.000	852.150.000
c) Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	2.000.000
d) Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư	-	(34.433.398)
Dự phòng giảm giá đầu tư mua cổ phiếu	-	(34.433.398)
Đầu tư tài chính dài hạn thuần	<u>391.767.575.996</u>	<u>484.502.505.684</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

a) Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Tại 30/6/2015		Tại 01/01/2015	
			Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Hàng Hà (i)	238 - 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	44,00%	44,00%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Số 29, Nhà N7B, Khu Đô thị Trung Hoà, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Sản xuất thiết bị điện tử	32,92%	32,92%	32,92%	32,92%
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (i)	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động của bệnh viện, chăm sóc sức khỏe	40,00%	40,00%	65,00%	65,00%
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á (ii)	21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	95,64%	95,64%	95,64%	95,64%

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Ngày 8 tháng 01 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCNCP-CHH với giá trị là 121.500.000.000 VND. Giá trị còn lại của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare là 194.400.00.000 VND, chiếm 40% vốn điều lệ của công ty này.

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

Ngày 20 tháng 3 năm 2015, Công ty đã ký Biên bản số 01/TTCNCP/2015 với Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec Group), thỏa thuận chuyển nhượng 856.800 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á với giá trị là 119.952.000.000 VND. Tuy nhiên, thủ tục chuyển nhượng vốn hiện tại vẫn chưa được hoàn tất.

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

	Số dư 30/6/2015					Số dư 01/01/2015				
	Công ty Cổ phần Hàng Hà	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Cộng	Công ty Cổ phần Hàng Hà	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Cộng
Đầu tư vào công ty liên kết	65.625.000.000	2.000.000.000	194.400.000.000	223.249.027.238	485.274.027.238	-	2.000.000.000	315.900.000.000	223.249.027.238	541.149.027.238
Phần lợi nhuận, cổ tức được chia đã ghi nhận	(34.964.235.676)	(25.638.762)	53.429.720	(59.424.156.524)	(94.360.601.242)	-	(24.972.095)	92.318.780	(57.533.584.841)	(57.466.238.156)
Cộng	30.660.764.324	1.974.361.238	194.453.429.720	163.824.870.714	390.913.425.996	-	1.975.027.905	315.992.318.780	165.715.442.397	483.682.789.082

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Thông tin tài chính tóm tắt về các công ty liên kết được trình bày như sau:

	Số dư 30/6/2015					Số dư 01/01/2015				
	Công ty Cổ phần Hàng Hà	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Cộng	Công ty Cổ phần Hàng Hà	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Cộng
Tổng tài sản	209.250.327.183	5.944.984.074	498.986.938.111	603.267.575.316	1.317.449.824.684	-	5.946.984.074	491.745.719.104	752.268.165.854	1.249.960.869.032
Tổng công nợ	139.566.771.901	21.907.245	12.729.977.249	431.979.435.660	584.298.092.055	-	21.907.245	5.603.690.212	579.003.326.903	584.628.924.360
Tài sản thuần	69.683.555.282	5.923.076.829	486.256.960.862	171.288.139.656	733.151.732.629	-	5.925.076.829	486.142.028.892	173.264.838.951	665.331.944.672
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	30.660.764.324	1.974.361.238	194.502.784.345	163.824.870.714	390.962.780.621	-	1.975.027.905	315.992.318.780	165.715.442.397	483.682.789.082
Điều chỉnh thay đổi tỷ lệ đầu tư vào công ty liên kết	-	-	35.507.223	-	35.507.223	-	-	-	-	-
Điều chỉnh giảm theo tỷ lệ lợi nhuận giao dịch nội bộ với công ty liên kết	-	-	(84.861.848)	-	(84.861.848)	-	-	-	-	-
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết sau khi hợp nhất	30.660.764.324	1.974.361.238	194.453.429.720	163.824.870.714	390.913.425.996	-	1.975.027.905	315.992.318.780	165.715.442.397	483.682.789.082

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	6 tháng đầu năm 2015					6 tháng đầu năm 2014				
	Công ty Cổ phần Hằng Hà	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Cộng	Công ty Cổ phần Hằng Hà	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	Cộng
Doanh thu thuần	-	-	-	179.834.637	179.834.637	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần	(2.435.649)	(2.000.000)	114.931.970	(1.838.849.366)	(1.728.353.045)	-	(18.647.969)	-	-	(18.647.969)
Phần lợi nhuận (lỗ) được chia từ khoản đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ	(1.071.686)	(666.667)	45.972.788	(1.758.728.072)	(1.714.493.637)	-	(6.215.990)	-	-	(6.215.990)

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	Chi phí phải trả	Lợi nhuận (lỗ) chưa thực hiện	Cộng
Số dư 01/01/2014	(1.773.352.702)	-	-	(1.773.352.702)
Tăng do mua công ty con	-	5.250.000	-	5.250.000
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm 2014	(132.958.700)	(5.250.000)	180.397.298	42.188.598
Số dư 31/12/2014	(1.906.311.402)	-	180.397.298	(1.725.914.104)
Số dư 01/01/2015	(1.906.311.402)	-	180.397.298	(1.725.914.104)
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015	1.906.311.402	-	230.471.599	2.136.783.001
Số dư 30/6/2015	-	-	410.868.897	410.868.897

14. Lợi thế thương mại

Nguyên giá

Số dư 01/01/2015	88.930.404.578
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	56.868.049.108
<i>Điều chỉnh giảm công ty liên kết</i>	<i>56.868.049.108</i>
Số dư 30/6/2015	32.062.355.470

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư 01/01/2015	7.946.514.002
Tăng trong kỳ	1.603.117.773
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.603.117.773</i>
Giảm trong kỳ	4.740.278.455
<i>Điều chỉnh giảm công ty liên kết</i>	<i>4.740.278.455</i>
Số dư 30/6/2015	4.809.353.320

Giá trị còn lại

Số dư 01/01/2015	80.983.890.576
Số dư 30/6/2015	27.253.002.150

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số dư 30/6/2015		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	425.604.091	425.604.091	425.604.091	425.604.091
Công ty Cổ phần VLXD Thế giới Nhà	7.293.422.997	7.293.422.997	7.225.172.998	7.225.172.998
Công ty Thiết kế & Xây dựng Trung Nam	7.236.111.250	7.236.111.250	7.236.111.250	7.236.111.250
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Đạt Tiến Phát	-	-	4.487.213.543	4.487.213.543
Công ty TNHH TM Tin học Trường Nguyên	434.190.774	434.190.774	461.438.575	461.438.575
Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	9.293.206.331	9.293.206.331	7.542.800.089	7.542.800.089
Công ty Cổ phần Xây dựng Econ	-	-	530.019.804	530.019.804
Công ty TNHH Địa Tin Học	434.649.909	434.649.909	469.299.909	469.299.909
Công ty TNHH Ha Lô	703.878.692	703.878.692	468.882.691	468.882.691
Công ty Cổ phần Công nghệ Sao bắc Đẩu	4.791.655.889	4.791.655.889	5.000.939.684	5.000.939.684
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ RoBo	90.940.000	90.940.000	90.940.000	90.940.000
Công ty Cổ phần Gõ An Cường	-	-	2.595.429.346	2.595.429.346
Công ty TNHH TMXD Đại An Thành	916.879.878	916.879.878	1.543.625.448	1.543.625.448
Ông Trịnh Xuân Hà	1.753.913.477	1.753.913.477	1.753.913.477	1.753.913.477
Các nhà cung cấp khác	17.420.086.196	17.420.086.196	10.262.719.441	10.262.719.441
Cộng	50.794.539.484	50.794.539.484	50.094.110.346	50.094.110.346

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số 30/6/2015	Số 01/01/2015
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai (*)	43.050.162.273	71.577.685.992
Công ty Cổ phần Hằng Hà (*)	41.132.880.599	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	21.689.267.201	-
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	34.192.177	34.192.177
Các khách hàng khác	1.890.164.000	659.530.000
Cộng	110.416.666.250	74.891.408.169

(*) Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan

105.872.310.073 71.577.685.992

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số dư 01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	Số dư 30/6/2015
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước	8.815.682.337	3.979.661.558	-	12.795.343.895
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước - Thuế phải thu (*)	(91.407.704)	-	-	(91.407.704)
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp trong nước - Thuế phải nộp	8.907.090.041	3.979.661.558	-	12.886.751.599
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.211.098.500	1.782.913.225	30.000.000	22.964.011.725
Thuế thu nhập doanh nghiệp - Thuế phải thu (*)	(43.496.871)	43.496.871	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - Thuế phải nộp	21.254.595.371	1.739.416.354	30.000.000	22.964.011.725
Thuế thu nhập cá nhân	1.700.248.103	63.696.198	-	1.763.944.301
Các loại thuế khác	17.272.062.242	2.685.993.564	9.000.000	19.949.055.806
Thuế môn bài	-	9.000.000	9.000.000	-
Thuế đất	2.421.365.732	-	-	2.421.365.732
Phải nộp tiền lãi phạt chậm nộp	14.850.696.510	2.676.993.564	-	17.527.690.074
Cộng	48.999.091.182	8.512.264.545	39.000.000	57.472.355.727

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

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước (*)	134.904.575	91.407.704
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	49.133.995.757	57.563.763.431

• Thuế giá trị gia tăng

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

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

• Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem Thuyết minh số VI.8

• Các loại thuế khác

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	13.057.169.242	52.068.919.731
Chi phí xây dựng công trình	19.769.731.736	26.126.207.684
Các chi phí khác	647.532.321	204.727.273
Cộng	33.474.433.299	78.399.854.688

19. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác	89.299.010.883	80.498.624.379
KPCĐ	687.186.673	640.499.870
Các khoản bảo hiểm phải nộp	5.885.338.983	4.502.202.819
Đoàn phí công đoàn	8.437.527	4.989.527
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (*)	7.291.318.598	9.973.093.508
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	249.724.001	-
Ông Đào Đức Cường (*)	13.475.550.000	13.475.550.000
Ông Đào Đức Nghĩa (*)	7.092.041.413	6.395.041.413
Ông Nguyễn Thế Thanh (*)	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Mỹ Linh	9.462.000.000	9.462.000.000
Ông Dương Quốc Trọng	5.600.000.000	5.600.000.000
Ông Lê Xuân Tình	5.900.000.000	5.900.000.000
Ông Bùi Trung Dũng	12.000.000.000	12.000.000.000
Ông Phùng Trọng Hưng	2.257.922.980	1.740.922.980
Ông Vũ Huy Thức	3.201.598.800	1.565.020.000
Ông Đỗ Thanh Đỉnh	230.000.000	230.000.000
Thuế GTGT phải nộp chưa kê khai	2.264.622.326	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	13.593.269.582	8.909.304.262
<i>Trong đó:</i>		
Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*)	2.338.020	-
b) Phải trả dài hạn khác	63.000.200.784	63.130.200.784
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec (**)	54.414.636.667	54.544.636.667
Phải trả dự án Khu Dân cư Phú Xuân	8.585.564.117	8.585.564.117
Cộng	152.299.211.667	143.628.825.163
(*) Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	29.765.844.012	29.893.684.921
(**) Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan	54.414.636.667	54.544.636.667

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

20. Vay và nợ thuê tài chính

	Số dư 30/6/2015		Trong kỳ		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	139.784.983.053	139.784.983.053	154.446.349.364	(437.813.019.372)	423.151.653.061	423.151.653.061
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>139.784.983.053</i>	<i>139.784.983.053</i>	<i>154.446.349.364</i>	<i>(163.679.119.372)</i>	<i>149.017.753.061</i>	<i>149.017.753.061</i>
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (i)	91.564.762.826	91.564.762.826	71.226.129.137	(113.679.119.372)	134.017.753.061	134.017.753.061
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô (ii)	10.731.920.227	10.731.920.227	10.731.920.227	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	-	35.000.000.000	(35.000.000.000)	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Thạnh	-	-	-	(15.000.000.000)	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (iii)	37.488.300.000	37.488.300.000	37.488.300.000	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(274.133.900.000)</i>	<i>274.133.900.000</i>	<i>274.133.900.000</i>
Ngân hàng Việt Á - Hội Sở	-	-	-	(74.133.900.000)	74.133.900.000	74.133.900.000
Trái phiếu cam kết Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	-	-	-	(50.000.000.000)	50.000.000.000	50.000.000.000

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	Số dư 30/6/2015		Trong kỳ		Số dư 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	-	(100.000.000.000)	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu cam kết Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	(50.000.000.000)	50.000.000.000	50.000.000.000
b) Vay dài hạn	197.508.703.460	197.508.703.460	-	(117.157.527.097)	314.666.230.557	314.666.230.557
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iv)	84.338.703.460	84.338.703.460	-	975.000.001	83.363.703.459	83.363.703.459
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô	-	-	-	(118.032.527.098)	118.032.527.098	118.032.527.098
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc (v)	3.820.000.000	3.820.000.000	-	-	3.820.000.000	3.820.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (vi)	109.350.000.000	109.350.000.000	-	(100.000.000)	109.450.000.000	109.450.000.000
Cộng	337.293.686.513	337.293.686.513	154.446.349.364	(554.970.546.469)	737.817.883.618	737.817.883.618

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

- (i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1640/2012 ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 VND cho mục đích xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và 90.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ thời điểm rút vốn, khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

Khoản vay được đảm bảo bằng 2.000.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng theo hình thức bảo lãnh của bên thứ ba và giá trị của Tòa nhà Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.8) và số dư tài khoản tiền gửi của Công ty (xem Thuyết minh số V.1).

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

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

- (iii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Cổ phần Việt Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (công ty con) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 020-052/15/HĐHM ngày 18 tháng 5 năm 2015 với hạn mức tín dụng là 56.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thi công các công trình. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ thời điểm rút vốn, khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn.

Khoản vay được đảm bảo bằng 9.720.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare và quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ các hợp đồng ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất.

- (iv) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn được chuyển sang nợ dài hạn căn cứ lịch trả nợ thỏa thuận theo Văn bản sửa đổi, bổ sung số 3228/2014/HĐ ngày 9 tháng 5 năm 2014 về việc sửa đổi bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác.

- (v) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc theo Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19 tháng 10 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHDVT ngày 25 tháng 11 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 0%/năm.

- (vi) Khoản vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare theo Hợp đồng số 05/HĐVT-CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức vay là 120.000.000.000 VND, thời hạn vay 3 năm, lãi suất 0%/năm.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

22. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Doanh thu bán hàng chưa thực hiện	4.679.978.182	4.679.978.182
Lãi chưa thực hiện liên quan đến giao dịch với các công ty liên kết	2.149.871.128	-
Cộng	<u>6.829.849.310</u>	<u>4.679.978.182</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

23. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu trong kỳ và năm trước

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2014	200.000.000.000	(1.282.720.582)	3.961.062.154	3.209.091.695	31.233.326.664	51.310.581.215	288.431.341.146
Tăng vốn trong năm 2014	11.500.000.000	-	-	-	-	-	11.500.000.000
Tăng do mua công ty con	-	70.002.798	-	-	-	78.447.369.478	78.517.372.276
Tăng do mua công ty liên kết	-	-	-	-	-	13.300.195.229	13.300.195.229
Lợi nhuận năm 2014	-	-	-	-	12.254.010.955	510.077.831	12.764.088.786
Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.345.000.000)	-	(6.345.000.000)
Điều chỉnh khác	-	(320.000.000)	-	-	-	-	(320.000.000)
Số dư 31/12/2014	211.500.000.000	(1.532.717.784)	3.961.062.154	3.209.091.695	37.142.337.619	143.568.223.753	397.847.997.437
Trình bày lại số dư 31/12/2014 theo TT 200 (xem Thuyết minh số VIII.4)	-	-	3.209.091.695	(3.209.091.695)	-	-	-
Số dư 01/01/2015	211.500.000.000	(1.532.717.784)	7.170.153.849	-	37.142.337.619	143.568.223.753	397.847.997.437
Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2015	-	-	-	-	673.598.893	3.863.182	677.462.075
Điều chỉnh giảm công ty con	-	-	-	-	(34.963.163.990)	(121.235.842.958)	(156.199.006.948)
Điều chỉnh giảm công ty liên kết	-	-	-	-	(58.246.929.714)	(13.300.195.229)	(71.547.124.943)
Điều chỉnh khác	-	(1.661.749)	-	-	(131.843.611)	1.661.749	(131.843.611)
Số dư 30/6/2015	211.500.000.000	(1.534.379.533)	7.170.153.849	-	(55.526.000.803)	9.037.710.497	170.647.484.010

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
a) Tổng doanh thu		
Doanh thu xây dựng	169.055.690.534	191.183.605.760
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	2.230.700.000	855.919.993
Doanh thu môi giới	56.367.614	161.507.267
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.581.230.521	1.887.868.794
Doanh thu kinh doanh bất động sản	115.698.547	-
Doanh thu tư vấn, thiết kế	286.532.273	474.885.384
Cộng	173.326.219.489	194.563.787.198

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
b) Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	727.513.920	766.790.757
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	162.000.000	-
Công ty Cổ phần Hằng Hà	6.082.051.564	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á	717.690.987	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	323.841.600	346.967.455
Công ty TNHH Kim Huỳnh	-	90.846.835
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	164.687.375.256	188.696.909.578
Ông Đào Đức Nghĩa	-	3.131.709.091
Cộng	<u>172.700.473.327</u>	<u>193.033.223.716</u>
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn xây dựng	135.346.315.762	155.325.872.740
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	1.190.712.389	777.829.097
Giá vốn cho thuê mặt bằng	418.887.328	366.341.933
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.943.642	-
Giá vốn tư vấn, thiết kế	204.636.817	172.327.784
Cộng	<u>137.254.495.938</u>	<u>156.642.371.554</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	70.267.238	121.401.688
Lãi cho vay	-	11.695.200.000
Lãi do ứng trước tiền thi công, chậm thanh toán	1.404.748.343	6.221.281.737
Cộng	<u>1.475.015.581</u>	<u>18.037.883.425</u>
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay, lãi phát hành trái phiếu	24.236.732.106	33.994.745.281
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(34.433.398)	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	1.755.580.436
Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu Hằng Hà	-	4.322.388.947
Cộng	<u>24.202.298.708</u>	<u>40.072.714.664</u>
5. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	555.555.000	622.368.130
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	59.232.041	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	76.659.186
Các chi phí khác (*)	18.267.727	(1.733.759.294)
Cộng	<u>633.054.768</u>	<u>(1.034.731.978)</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
Chi phí nhân viên quản lý	3.483.646.322	4.618.508.440
Chi phí vật liệu quản lý	1.013.177.593	2.350.102.889
Chi phí đồ dùng văn phòng	63.085.371	-
Chi phí khấu hao	2.298.224.466	1.558.146.805
Thuế, phí và lệ phí	9.000.000	20.639.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	821.891.965	958.819.783
Chi phí bằng tiền khác	688.999.604	691.906.210
Cộng	8.378.025.321	10.198.123.127

7. Lợi nhuận (lỗ) khác

Thanh lý công cụ, dụng cụ	7.366.124.430	-
Thu nhập khác	388.308.838	787.728
Thu nhập khác	7.754.433.268	787.728
Chi phí thanh lý công cụ, dụng cụ	7.415.016.838	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp	2.678.187.700	2.959.509.862
Chi phí khác	-	72.065.254
Chi phí khác	10.093.204.538	3.031.575.116
Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động khác	(2.338.771.270)	(3.030.787.388)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	280.095.428	3.686.189.878
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:	4.594.745.935	3.271.891.106
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	4.594.745.935	3.271.891.106
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	4.874.841.363	6.958.080.984
Thuế suất áp dụng, trong đó:		
<i>Thuế suất áp dụng cho các công ty có doanh thu < 12 tỷ VND/năm</i>	20%	20%
<i>Thuế suất áp dụng cho các công ty có doanh thu > 12 tỷ VND/năm</i>	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.739.416.354	2.772.328.267

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

Riêng đối với các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế khi công ty con đó có tổng doanh thu trong năm không quá hai mươi tỷ đồng (20 tỷ VND) theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

9. Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	6 tháng đầu năm 2015	6 tháng đầu năm 2014
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	673.598.893	457.191.078
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	673.598.893	457.191.078
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.150.000	20.598.946
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	22

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	673.598.893	457.191.078
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	673.598.893	457.191.078
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.150.000	20.598.946
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	21.150.000	20.598.946
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	22

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.875.182.445	121.004.169.902
Chi phí nhân công	13.857.582.249	30.890.511.454
Chi phí khấu hao tài TSCĐ	3.329.930.738	3.249.807.037
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.129.554.451	14.635.791.315
Chi phí bằng tiền khác	780.191.943	3.009.817.760
Cộng	129.972.441.826	172.790.097.468

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

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

	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
Lãi tiền cho vay, lãi chậm thanh toán phải thu	1.404.748.343	16.971.481.737
Chi phí lãi vay, lãi trái phí phải trả	13.214.702.920	21.216.322.874
Phải thu nhượng bán đầu tư vào công ty liên kết	<u>29.489.000.000</u>	<u>-</u>

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

Bên liên quan

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

Công ty Cổ phần Hàng Hà

Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare

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

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha

Công ty TNHH Kim Huỳnh

Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai

Ông Đào Đức Nghĩa

Ông Nguyễn Thế Thanh

Ông Đỗ Đăng Nguyễn

Ông Phan Văn Ngoan

Ông Đào Đức Cương

Ông Phan Văn Tín

Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Mối quan hệ

Công ty mẹ

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

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cùng tập đoàn

Cùng tập đoàn

Cùng tập đoàn

Chủ tịch HĐQT

Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Mua vật liệu xây dựng	-	8.122.482.765
Cho thuê văn phòng, tiền điện	727.513.920	766.790.757
Chi phí lãi vay	<u>1.607.210.000</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Hàng Hà		
Thi công xây dựng	6.082.051.564	-
Thi công xây dựng_Lãi chưa thực hiện	<u>1.015.093.400</u>	<u>-</u>
Cộng	<u>7.097.144.964</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare		
Cho thuê văn phòng	<u>162.000.000</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Thiết kế, thi công xây dựng	717.690.987	-
Thi công xây dựng_Lãi chưa thực hiện	<u>1.134.777.728</u>	<u>-</u>
Cộng	<u>1.852.468.715</u>	<u>-</u>
Lãi chậm thanh toán	<u>-</u>	<u>4.518.105.437</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha		
Cho thuê văn phòng	323.841.600	346.967.455
Lãi chậm thanh toán	<u>1.404.748.343</u>	<u>1.703.176.300</u>
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Cho thuê văn phòng	-	87.864.000
Môi giới	<u>-</u>	<u>2.982.835</u>
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai		
Cho thuê văn phòng	2.523.272.000	645.012.909
Thi công xây dựng	<u>162.164.103.256</u>	<u>188.051.896.669</u>
Ông Đào Đức Nghĩa		
Thi công xây dựng	<u>-</u>	<u>3.131.709.091</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		
Phải thu tiền thiết kế, xây dựng	6.426.306.425	6.215.404.425
Trả trước tiền mua vật liệu xây dựng	29.954.572.243	24.760.425.759
Phải thu ngắn hạn khác	1.362.736.111	3.500.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	7.291.318.598	9.973.093.508
Phải trả tiền vay, nợ và chi phí lãi vay	<u>54.414.636.667</u>	<u>54.544.636.667</u>
Công ty Cổ phần Hàng Hà		
Phải thu do chi hộ	2.884.741.360	-
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	<u>41.132.880.599</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng, dịch vụ môi giới	1.581.690.496	-
Phải thu do chi hộ	468.129.000	1.602.044.451
Vay dài hạn	<u>109.350.000.000</u>	<u>109.450.000.000</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc		
Vay dài hạn	<u>3.820.000.000</u>	<u>3.820.000.000</u>
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Châu Á		
Phải thu tiền thiết kế, xây dựng	136.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	2.212.021.792	126.041.608.853
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	21.689.267.201	-
Phải trả ngắn hạn khác	<u>249.724.001</u>	<u>-</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha		
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	683.188.840	326.963.080
Trả trước tiền thi công xây dựng cho các dự án Bệnh viện Đồng Nai, Blue Sapphire Resort	30.816.003.872	34.635.754.526
Phải thu lãi chậm thanh toán	<u>25.333.023.231</u>	<u>23.853.538.188</u>
Công ty TNHH Kim Huỳnh		
Phải thu ngắn hạn khác	<u>50.195.496</u>	<u>10.195.496</u>
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai		
Phải thu do cho thuê văn phòng và thi công xây dựng	25.409.915.582	1.444.880.000
Nhận ứng trước tiền thi công xây dựng	<u>43.050.162.273</u>	<u>71.577.685.992</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	<u>Số dư 30/6/2015</u>	<u>Số dư 01/01/2015</u>
Ông Đào Đức Nghĩa		
Phải thu tiền thi công xây dựng	1.444.880.000	1.444.880.000
Tạm ứng	155.920.000	255.920.000
Phải trả tiền mượn	<u>7.092.041.413</u>	<u>6.395.041.413</u>
Ông Nguyễn Thế Thanh		
Tạm ứng	904.635.716	509.743.079
Phải trả tiền mượn	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Ông Đỗ Đăng Nguyễn		
Tạm ứng	-	3.651.980
Phải trả ngắn hạn khác	<u>2.338.020</u>	<u>-</u>
Ông Phan Văn Ngoan		
Tạm ứng	<u>42.872.000</u>	<u>42.872.000</u>
Ông Đào Đức Cường		
Tạm ứng	2.597.408.266	2.546.234.238
Phải thu tiền cho mượn	5.578.680.000	5.689.133.000
Phải trả tiền mượn	<u>13.475.550.000</u>	<u>13.475.550.000</u>
Ông Phan Văn Tín		
Tạm ứng	<u>532.901.431</u>	<u>1.215.438.704</u>
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân		
Tạm ứng	<u>62.004.375</u>	<u>-</u>
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:		
	<u>6 tháng đầu năm 2015</u>	<u>6 tháng đầu năm 2014</u>
Tiền lương, phụ cấp và thù lao	878.454.000	2.236.271.486
Cộng	<u>878.454.000</u>	<u>2.236.271.486</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

2. 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 hiện nay chủ yếu được chia thành 2 bộ phận hoạt động kinh doanh: Hoạt động thi công, xây dựng và hợp đồng khám, chữa bệnh. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 2 bộ phận kinh doanh này.

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

- Bộ phận thi công, xây dựng: Thi công, xây dựng công trình; Thi công, trang trí nội thất gỗ, nhôm kính; Ngoài ra bộ phận này còn bao gồm các hoạt động có liên quan khác như: cho thuê văn phòng, tư vấn thiết kế,..
- Bộ phận kinh doanh khám, chữa bệnh: Công ty đang trong quá trình đầu tư, xây dựng Bệnh viện Đức Giang (hoạt động của Công ty Cổ phần Hằng Hà, công ty con). Tuy nhiên, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng Hà sang năm 2015 được chuyển sang theo dõi sang “đầu tư vào công ty liên kết” do Công ty không còn kiểm soát gián tiếp đầu tư vào công ty này vì Công ty đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare (công ty mẹ của Công ty Cổ phần Hằng Hà) vào ngày 8 tháng 01 năm 2015 (xem Thuyết minh số V.12).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ số dư giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
Số dư 30/6/2015						
Tài sản						
Tài sản bộ phận	427.022.897.768	-	-	427.022.897.768	15.331.127.891	442.354.025.659
Tài sản không phân bổ	-	-	675.877.921.429	675.877.921.429	(192.788.004.990)	483.089.916.439
Tổng tài sản	427.022.897.768	-	675.877.921.429	1.102.900.819.197	(177.456.877.099)	925.443.942.098
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	271.459.282.378	-	-	271.459.282.378	(9.465.658.246)	261.993.624.132
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	533.726.619.136	533.726.619.136	(40.923.785.180)	492.802.833.956
Tổng nợ phải trả	271.459.282.378	-	533.726.619.136	805.185.901.514	(50.389.443.426)	754.796.458.088
Số dư 01/01/2015						
Tài sản						
Tài sản bộ phận	550.561.458.329	191.919.776.361	-	742.481.234.690	134.948.370.111	877.429.604.801
Tài sản không phân bổ	-	-	834.772.408.049	834.772.408.049	(167.430.629.037)	667.341.779.012
Tổng tài sản	550.561.458.329	191.919.776.361	834.772.408.049	1.577.253.642.739	(32.482.258.926)	1.544.771.383.813
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	583.324.010.527	122.233.785.430	-	705.557.795.957	(62.096.548.717)	643.461.247.240
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	508.974.786.296	508.974.786.296	(5.512.647.160)	503.462.139.136
Tổng nợ phải trả	583.324.010.527	122.233.785.430	508.974.786.296	1.214.532.582.253	(67.609.195.877)	1.146.923.386.376

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

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

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
6 tháng đầu năm 2015						
Doanh thu bộ phận	193.627.729.043	-	-	193.627.729.043	(20.301.509.554)	173.326.219.489
Giá vốn bộ phận	155.875.285.689	-	-	155.875.285.689	(18.620.789.751)	137.254.495.938
Chi phí bán hàng	633.054.768	-	-	633.054.768	-	633.054.768
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.040.882.094	-	-	7.040.882.094	1.337.143.227	8.378.025.321
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30.078.506.492	-	-	30.078.506.492	(3.017.863.030)	27.060.643.462
Doanh thu tài chính	-	-	1.475.015.581	1.475.015.581	-	1.475.015.581
Chi phí tài chính	-	-	25.080.707.103	25.080.707.103	(878.408.395)	24.202.298.708
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-	(1.714.493.637)	(1.714.493.637)
Thu nhập khác	8.133.342.648	-	-	8.133.342.648	(378.909.380)	7.754.433.268
Chi phí khác	10.093.204.538	-	-	10.093.204.538	-	10.093.204.538
Lợi nhuận trước thuế	28.118.644.602	-	(23.605.691.522)	4.512.953.080	(4.232.857.652)	280.095.428
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.739.416.354	-	-	1.739.416.354	-	1.739.416.354
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.906.311.402)	-	-	(1.906.311.402)	(230.471.599)	(2.136.783.001)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	28.285.539.650	-	(23.605.691.522)	4.679.848.128	(4.002.386.053)	677.462.075

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	Hoạt động thi công, xây dựng và các hoạt động có liên quan	Hoạt động khám, chữa bệnh	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
6 tháng đầu năm 2014						
Doanh thu bộ phận	221.899.149.925	-	-	221.899.149.925	(27.335.362.727)	194.563.787.198
Giá vốn bộ phận	183.908.090.645	-	-	183.908.090.645	(27.265.719.091)	156.642.371.554
Chi phí bán hàng	(1.034.731.978)	-	-	(1.034.731.978)	-	(1.034.731.978)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.244.373.893	-	-	9.244.373.893	953.749.234	10.198.123.127
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	29.781.417.365	-	-	29.781.417.365	(1.023.392.870)	28.758.024.495
Doanh thu tài chính	-	20.409	18.037.863.016	18.037.883.425	-	18.037.883.425
Chi phí tài chính	-	-	35.750.763.217	35.750.763.217	4.321.951.447	40.072.714.664
Phân lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-	(6.215.990)	(6.215.990)
Thu nhập khác	787.728			787.728	-	787.728
Chi phí khác	3.031.575.116			3.031.575.116	-	3.031.575.116
Lợi nhuận trước thuế	26.750.629.977	20.409	(17.712.900.201)	9.037.750.185	(5.351.560.307)	3.686.189.878
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.772.328.267			2.772.328.267	-	2.772.328.267
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	13.502.143			13.502.143	(15.321.600)	(1.819.457)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.964.799.567	20.409	(17.712.900.201)	6.251.919.775	(5.336.238.707)	915.681.068

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

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

	6 tháng đầu năm 2015			6 tháng đầu năm 2014		
	Doanh thu thuần khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Doanh thu thuần khu vực địa lý sau hợp nhất	Doanh thu thuần khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Doanh thu thuần khu vực địa lý sau hợp nhất
Thành phố Hồ Chí Minh	193.627.729.043	(20.301.509.554)	173.326.219.489	221.899.149.925	(27.335.362.727)	194.563.787.198
Thành phố Hà Nội	-	-	-	-	-	-
Cộng	193.627.729.043	(20.301.509.554)	173.326.219.489	221.899.149.925	(27.335.362.727)	194.563.787.198

Dưới đây là phân tích về giá trị còn lại của các tài sản bộ phận theo khu vực địa lý, nơi đặt các tài sản đó:

	Số dư 30/6/2015			Số dư 01/01/2015		
	Số dư tài sản khu vực địa lý	Loại trừ số dư nội bộ	Số dư tài sản khu vực địa lý sau hợp nhất	Số dư tài sản khu vực địa lý	Loại trừ số dư nội bộ	Số dư tài sản khu vực địa lý sau hợp nhất
Thành phố Hồ Chí Minh	101.845.813.825	-	101.845.813.825	103.572.626.790	-	103.572.626.790
Thành phố Hà Nội	-	-	-	1.041.725.455	135.645.768.317	136.687.493.772
Cộng	101.845.813.825	-	101.845.813.825	104.614.352.245	135.645.768.317	240.260.120.562

Công ty không đầu tư mua sắm, xây dựng tài sản mới trong 6 tháng đầu năm 2015.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các 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 (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại các Thuyết minh số V.20 trừ đi các khoản tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.8.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị sổ sách	
	Số dư 30/6/2015	Số dư 01/01/2015
Tài sản tài chính		
Tiền	8.845.830.609	17.410.898.889
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	42.841.672.800	80.510.214.184
Phải thu ngắn hạn khác	79.606.554.841	172.577.532.340
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852.150.000	817.716.602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
Cộng	132.148.208.250	271.318.362.015
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán ngắn hạn	50.794.539.484	50.094.110.346
Chi phí phải trả ngắn hạn	33.474.433.299	78.399.854.688
Phải trả ngắn hạn khác	143.453.626.158	138.481.132.947
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	76.784.782.269	360.021.452.277
Phải trả dài hạn khác	63.000.200.784	63.130.200.784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	197.508.703.460	314.666.230.557
Cộng	565.016.285.454	1.004.792.981.599

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

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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

Rủi ro thị trường

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

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

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

Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu của khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu thanh toán theo tiến độ thực hiện hợp đồng và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập Báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng quá hạn, khó đòi.

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Phải thu về các khoản cho vay, cho mượn và đầu tư dài hạn khác

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn 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, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số dư 30/6/2015				
Phải trả người bán ngắn hạn	50.794.539.484	-	-	50.794.539.484
Chi phí phải trả ngắn hạn	33.474.433.299	-	-	33.474.433.299
Phải trả ngắn hạn khác	143.453.626.158	-	-	143.453.626.158
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	76.784.782.269	-	-	76.784.782.269
Phải trả dài hạn khác	-	63.000.200.784	-	63.000.200.784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	197.508.703.460	-	197.508.703.460
Cộng	304.507.381.210	260.508.904.244	-	565.016.285.454
Tiền	8.845.830.609	-	-	8.845.830.609
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	42.841.672.800	-	-	42.841.672.800
Phải thu ngắn hạn khác	79.606.554.841	-	-	79.606.554.841
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852.150.000	852.150.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000	-	2.000.000
Cộng	131.294.058.250	2.000.000	852.150.000	132.148.208.250
Chênh lệch thanh khoản thuần	(173.213.322.960)	(260.506.904.244)	852.150.000	(432.868.077.204)
Số dư 01/01/2015				
Phải trả người bán ngắn hạn	50.094.110.346	-	-	50.094.110.346

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Chi phí phải trả ngắn hạn	78.399.854.688	-	-	78.399.854.688
Phải trả ngắn hạn khác	138.481.132.947	-	-	138.481.132.947
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	360.021.452.277	-	-	360.021.452.277
Phải trả dài hạn khác		63.130.200.784	-	63.130.200.784
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	314.666.230.557	-	314.666.230.557
Cộng	626.996.550.258	377.796.431.341	-	1.004.792.981.599
				-
Tiền	17.410.898.889	-	-	17.410.898.889
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	80.510.214.184	-	-	80.510.214.184
Phải thu ngắn hạn khác	172.577.532.340	-	-	172.577.532.340
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	817.716.602	817.716.602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000	-	2.000.000
Cộng	270.498.645.413	2.000.000	817.716.602	271.318.362.015
				-
Chênh lệch thanh khoản thuần	(356.497.904.845)	(377.794.431.341)	817.716.602	(733.474.619.584)

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

4. Phân loại lại số liệu tương ứng

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Số dư 31/12/2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số dư 31/12/2014 (được trình bày lại)
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Trả trước cho người bán ngắn hạn	254.148.112.740	(53.079.767.600)	201.068.345.140
Phải thu ngắn hạn khác	175.273.807.935	16.417.014.502	191.690.822.437
Tài sản ngắn hạn khác	19.281.755.862	(19.281.755.862)	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu năm 2015

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

	Số dư 31/12/2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số dư 31/12/2014 (được trình bày lại)
TÀI SẢN DÀI HẠN			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	854.150.000	(2.000.000)	852.150.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000	2.000.000
NỢ PHẢI TRẢ			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	127.971.175.769	(53.079.767.600)	74.891.408.169
Phải trả ngắn hạn khác	83.363.365.739	(2.864.741.360)	80.498.624.379
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Quỹ đầu tư phát triển	3.961.062.154	3.209.091.695	7.170.153.849
Quỹ dự phòng tài chính	3.209.091.695	(3.209.091.695)	-

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	6 tháng đầu năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	6 tháng đầu năm 2014 (được trình bày lại)
Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	(88.853.059.759)	55.944.508.960	(32.908.550.799)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	152.170.201.827	(57.625.316.876)	94.544.884.951
Tiền lãi vay đã trả	(15.459.230.323)	2.680.807.916	(12.778.422.407)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)

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

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

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



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

LÊ BÁ TIẾN
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ HƯƠNG
Người lập biểu

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