COTECLAND
NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ III NĂM 2019
KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2019

PROFESSIONAL INVESTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2019
KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2019

NỘI DUNG

TRANG

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 (Mẫu số B 01 – DN/HN)	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN/HN)	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN/HN)	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN/HN)	5 - 28

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2019	Tại ngày 01/01/2019
A-	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**648.587.088.217**	**585.280.784.062**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5	**9.265.275.312**	**7.451.366.574**
1.	Tiền	111		9.265.275.312	7.451.366.574
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		-	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**497.642.195.599**	**493.522.497.074**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	143.706.128.806	83.851.327.784
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	158.815.888.187	168.088.924.661
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.000.000.000	12.700.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	241.770.544.004	228.882.244.629
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(47.650.365.398)	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	10	**137.137.044.537**	**83.125.768.232**
1.	Hàng tồn kho	141		137.137.044.537	83.125.768.232
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**4.542.572.769**	**1.181.152.182**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10.019.168	100.191.670
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.108.696.245	1.080.960.512
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	423.857.356	-
B-	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**101.128.582.309**	**254.153.131.330**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**990.188.000**	**990.188.000**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	990.188.000	990.188.000
3.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**3.365.631.188**	**6.762.748.966**
1.	TSCĐ hữu hình	221	11	3.365.631.188	6.762.748.966
	- Nguyên giá	*222*		9.313.462.063	*13.608.371.154*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		(5.947.830.875)	*(6.845.622.188)*
2.	TSCĐ vô hình	227	12	-	-
	- Nguyên giá	*228*		*332.000.000*	*332.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		*(332.000.000)*	*(332.000.000)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	13	**84.548.076.346**	**86.505.799.600**
	- Nguyên giá	*231*		106.545.769.516	*106.545.769.516*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*232*		(21.997.693.170)	*(20.039.969.916)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		-	-
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**14**	**11.531.681.113**	**158.763.407.179**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		18.568.570.000	61.796.203.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	104.205.109.801
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		852.150.000	28.474.409.357
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(7.891.038.887)	(35.714.314.979)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**693.005.662**	**1.130.987.585**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	15	693.005.662	1.130.987.585
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**749.715.670.526**	**839.433.915.392**

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2019	Tại ngày 01/01/2019
C- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**622.907.244.312**	**608.517.371.909**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**579.882.598.414**	**569.555.586.675**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	88.809.267.899	94.936.284.241
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	171.636.186.016	155.475.836.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	281.965.688	2.887.179.003
4. Phải trả người lao động	314		2.812.594.967	2.080.783.967
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	43.283.916.300	45.193.617.731
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.327.272.727	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	112.077.395.491	93.443.581.493
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	150.366.501.442	168.184.606.265
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	22	7.287.497.884	7.353.697.884
II. Nợ dài hạn	**330**		**43.024.645.898**	**38.961.785.234**
1. Phải trả dài hạn khác	337	20	25.574.645.898	21.511.785.234
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	17.450.000.000	17.450.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	23	**126.808.426.214**	**230.916.543.483**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**126.808.426.214**	**230.916.543.483**
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	*411A*		*211.500.000.000*	*211.500.000.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.789.196.619	19.789.196.619
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(102.878.049.823)	1.230.067.446
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối	*421A*		1.230.067.446	*911.875*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421B*		(104.108.117.269)	*1.229.155.571*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**749.715.670.526**	**839.433.915.392**

Võ Nhật Quang	Lê Bá Tiến	Nguyễn Thế Thanh
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2019	Quý 3/2018	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	1	24	**939.044.109**	**69.774.441.183**	**33.138.957.616**	**175.158.316.261**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3	**Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ**	10	24	**939.044.109**	**69.774.441.183**	**33.138.957.616**	**175.158.316.261**
4	Giá vốn hàng bán	11	25	442.483.776	61.281.699.724	14.114.590.437	154.491.755.940
5	**Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ**	20		**496.560.333**	**8.492.741.459**	**19.024.367.179**	**20.666.560.321**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	97.554.436	194.825.392	91.373.026.814	556.074.710
7	Chi phí tài chính	22	27	3.347.824.701	4.480.088.354	157.755.200.169	8.351.727.776
-	*Trong đó: Chi phí lãi vay*	*23*		3.347.824.701	(777.706.221)	10.523.474.103	8.351.727.776
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	3.233.926.482	2.932.759.009	55.325.893.815	9.697.979.686
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		**(5.987.636.414)**	**1.274.719.488**	**(102.683.699.991)**	**3.172.927.569**
11	Thu nhập khác	31		55.619.050	-	1.175.651.269	174.173
12	Chi phí khác	32		296.196	(18.227.625)	2.600.068.547	197.966.490
13	**Lợi nhuận khác**	40		55.322.854	**18.227.625**	**(1.424.417.278)**	**(197.792.317)**
14	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		**(5.932.313.560)**	**1.292.947.113**	**(104.108.117.269)**	**2.975.135.252**
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29		258.589.423	-	726.717.207
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		**(5.932.313.560)**	**1.034.357.690**	**(104.108.117.269)**	**2.248.418.045**

Võ Nhật Quang
Người lập biểu

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0303666737 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
QUẬN 4 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	**1**		**(104.108.117.269)**	**2.975.135.252**
2 Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	2		2.761.310.482	3.328.577.146
Các khoản dự phòng	3		(27.823.276.092)	(5.257.794.575)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	5		(91.373.026.814)	(556.074.710)
Chi phí lãi vay	6		10.523.474.103	13.609.522.351
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**		**(210.019.635.590)**	**14.099.365.464**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		19.181.119.112	33.963.197.052
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		54.011.276.305	35.400.387.241
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		101.580.515.333	(54.019.320.688)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(437.981.923)	(2.097.749.609)
- Tiền lãi vay đã trả	14			(5.230.812.852)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(535.071.315)	(65.749.336)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(36.219.778.078)**	**22.049.317.272**
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		-	-
2 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		11.700.000.000	(1.500.000.000)
3 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
4 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		377.520.000	194.825.392
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**12.077.520.000**	**(1.305.174.608)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33		-	-
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(17.818.104.823)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(17.818.104.823)**	**-**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(41.960.362.901)**	**20.744.142.664**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**51.225.638.213**	**30.481.495.549**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
TIỀN & TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**		**9.265.275.312**	**51.225.638.213**

Võ Nhật Quang	Lê Bá Tiến	Nguyễn Thế Thanh
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2019

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec ("Công ty") 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 được thành lập 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, thay đổi lần thứ 12 vào ngày 25 tháng 7 năm 2016.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 12, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 VND, tương đương 21.150.000 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là CLG.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 là 35 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 82 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: Đầu tư kinh doanh nhà, môi giới, tư vấn bất động sản; 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, các công trình giao thông đường bộ, đường thuỷ; Tư vấn đầu tư, quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp; Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Và một số ngành nghề khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là thi công xây dựng các dự án cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Công ty mẹ)

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Thiết kế công trình xây dựng

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, địa chỉ tại 398A Lê Văn Lương, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. LUẬT KẾ TOÁN MỚI

Luật Kế toán số 88/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày báo cáo tài chính như trình bày tại thuyết minh số 04.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

(a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;

(b) Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại các thuyết minh số 13;

(c) *Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a,b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác (Tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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 thực tế đích danh, phương pháp hạch toán hàng tồn kho là phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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 và khấu hao (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	Số năm khấu hao
Thiết bị văn phòng	03 – 05
Phương tiện vận tải	06 – 10
Tài sản khác	02 – 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

(a) Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

(b) Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

(c) Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 của Bảng cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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. Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được tính bằng giá trị quyết toán khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu giữa Công ty và chủ đầu tư. Giá vốn hoạt động xây dựng được tính bằng tỷ lệ phần trăm ước tính cho từng hợp đồng xây dựng được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt nhân với giá trị khối lượng công việc hoàn thành tương ứng đã được nghiệm thu.

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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, 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. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

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

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

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.

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

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.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec	Công ty mẹ
Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	Công ty con
Công ty cổ phần Hằng Hà	Cùng tập đoàn
Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare	Cùng tập đoàn
Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	Cùng tập đoàn (Cổ đông)
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Cùng tập đoàn
Công ty cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	Cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	Lãnh đạo chủ chốt

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và công bố cùng với báo cáo tài chính hợp nhất, do đó Công ty không trình bày giao dịch và số dư với các bên liên quan trong báo cáo tài chính riêng.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	8.871.258.830	585.222.975
Tiền gửi ngân hàng	394.016.482	6.866.143.599
Cộng	**9.265.275.312**	**7.451.366.574**

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	5.011.740.169	3.792.060.169
Công ty Cổ phần Hằng Hà	26.395.795.873	26.395.795.873
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	2.919.785.175	2.919.785.175
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	1.848.657.313	1.700.227.313
Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai	6.365.539.494	
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	23.735.144.709	23.586.644.709
Công ty CP Du lịch và đầu tư XD Châu Á	-	16.612.084.000
Đối tượng khác	19.461.683.719	8.844.730.545
Cộng	**85.738.346.452**	**83.851.327.784**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP KTXD Anpha	-	30.436.557.712
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	-	3.936.954.894
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	110.300.000	75.300.000
Tổng Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Sài Gòn	15.824.472.628	17.262.850.000
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam-CNPN	-	2.711.455.191
Công ty TNHH Tổng hợp Dịch vụ Việt Hà	39.618.660.900	39.618.660.900
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	25.973.847.443	23.973.847.443
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư Havina	3.988.660.726	
Công ty CP Xây Dựng ECON	37.325.275.245	37.325.275.245
Công ty TNHH Tuấn Thuận Phát	479.777.114	
Các đối tượng khác	35.494.894.131	12.748.023.276

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
a) Ngắn hạn	**1.000.000.000**	**12.700.000.000**
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	12.200.000.000
Công ty TNHH XD TM Cường Thịnh Conac	500.000.000	
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	500.000.000	500.000.000
b) Dài hạn	**-**	**-**
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	-	
Cộng	**1.000.000.000**	**12.700.000.000**

9. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
a) Ngắn hạn	**241.770.544.004**	**228.882.244.629**
Công ty CP KTXD và Vật liệu Xây dựng Cotec (i)	91.573.617.124	127.895.310.226
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	16.933.560.905	933.560.905
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	-	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (ii)	68.871.465.654	68.690.137.654
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	38.181.818.182	
Đào Đức Nghĩa	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	17.567.700.599	18.931.874.027
Ký cược, ký quỹ	10.000.000	10.000.000
Các khoản phải thu khác	8.632.381.540	12.421.361.817
b) Dài hạn	**990.188.000**	**990.188.000**
Ký cược, ký quỹ	**975.188.000**	975.188.000
Các khoản phải thu khác	15.000.000	15.000.000
Cộng	**242.760.732.004**	**229.872.432.629**

10. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho của Công ty là các dự án đang xây dựng dở dang, chi tiết theo dự án như sau:

	30/09/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
Dự án KDC Phú Xuân 1	31.172.816.522	27.479.306.825
Dự án Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang - Hà Nội	47.770.210.943	34.069.813.130
Dự án Bệnh viện Đa khoa Bình Định	34.456.475.861	3.232.081
Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	7.806.514.048	4.609.234.381
Dự án Bệnh viện hữu nghị Đa Khoa Nghệ An	2.920.751.649	6.510.468.637
Các dự án khác	13.010.275.514	10.453.713.178
Cộng	**137.137.044.537**	**83.125.768.232**

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	-	**1.080.189.977**	**945.969.359**	**11.582.211.818**	13.608.371.154
Mua trong kỳ			-		-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán				(4.294.909.091)	(4.294.909.091)
Số dư cuối kỳ	-	**1.080.189.977**	**945.969.359**	**7.287.302.727**	**9.313.462.063**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	**1.009.356.656**	**804.411.278**	**5.031.854.254**	**6.845.622.188**
Khấu hao trong kỳ		8.500.002	26.993.940	768.093.286	803.587.228
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán				(1.701.378.541)	(1.701.378.541)
Giảm khác			-		-
Số dư cuối kỳ	-	**1.017.856.658**	**831.405.218**	**4.098.568.999**	**5.947.830.875**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	**70.833.321**	**141.558.081**	**6.550.357.564**	**6.762.748.966**
Tại ngày cuối kỳ	-	**62.333.319**	**114.564.141**	**3.188.733.728**	**3.365.631.188**

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhãn hiệu VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**300.000.000**	**32.000.000**	**332.000.000**
Số dư cuối kỳ	**300.000.000**	**32.000.000**	**332.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	**300.000.000**	**32.000.000**	**332.000.000**
Số dư cuối kỳ	**300.000.000**	**32.000.000**	**332.000.000**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 332.000.000 VND (ngày 01 tháng 01 năm 2017: 332.000.000 VND).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật, kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	**106.545.769.516**	**106.545.769.516**
Mua trong kỳ		-
Thanh lý, nhượng bán		-
Số dư cuối kỳ	**106.545.769.516**	**106.545.769.516**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	**20.039.969.916**	**20.039.969.916**
Khấu hao trong kỳ	1.957.723.254	1.957.723.254
Thanh lý, nhượng bán		-
Số dư cuối kỳ	**21.997.693.170**	**21.997.693.170**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	**86.505.799.600**	**86.505.799.600**
Tại ngày cuối kỳ	**84.548.076.346**	**84.548.076.346**

Công ty đã thế chấp Bất động sản đầu tư là Tòa nhà Cao Ốc Cotec Building tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Đầu tư vào công ty con	**18.568.570.000**	**10.677.531.113**	**(7.891.038.887)**	**61.796.203.000**	**54.539.832.433**	**(7.256.370.567)**
Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn			-	43.227.633.000	43.227.633.000	-
Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	18.568.570.000	10.677.531.113	(7.891.038.887)	18.568.570.000	11.312.199.433	(7.256.370.567)
b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	**104.205.109.801**	**75.747.165.389**	**(28.457.944.412)**
Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	-			104.205.109.801	75.747.165.389	(28.457.944.412)
c) Đầu tư vào đơn vị khác	**852.150.000**	**852.150.000**	-	**28.474.409.357**	**28.474.409.357**	-
Công ty CP Hằng Hà			-	27.622.259.357	27.622.259.357	-
Cổ phiếu Cty CP Dược trung ương 25	477.150.000	477.150.000	-	477.150.000	477.150.000	-
Cổ phiếu Cty CP ĐT & CN Bửu Long	375.000.000	375.000.000	-	375.000.000	375.000.000	-
d) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**2.000.000**	**2.000.000**	-	**2.000.000**	**2.000.000**	-
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-
Cộng	**19.422.720.000**	**11.531.681.113**	**(7.891.038.887)**	**194.477.722.158**	**158.763.407.179**	**(35.714.314.979)**

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
a) **Ngắn hạn**	**2.000.000**	-
Công cụ, dụng cụ	2.000.000	-
	VNĐ	VNĐ
b) **Dài hạn**	**691.005.662**	**1.130.987.585**
Đồ dùng văn phòng	49.458.070	234.007.307
Công cụ, dụng cụ phục vụ xây dựng công trình	2.999.999	571.197.959
Chi phí sửa chữa văn phòng cotec	638.547.593	325.782.319
Cộng	**693.005.662**	**1.130.987.585**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty CP SX và TM Hương Kính	3.812.533.000	3.812.533.000	4.362.533.000	4.362.533.000
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam	3.236.174.495	3.236.174.495		
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng	-	-		
Công ty CP Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Trần Đình	2.042.580.829	2.042.580.829	10.030.063.552	10.030.063.552
Công ty TNHH Trường An	8.380.887.558	8.380.887.558	9.081.287.558	9.081.287.558
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	-	-		
Các đối tượng khác	71.337.092.017	71.337.092.017	71.462.400.131	71.462.400.131
Cộng	**88.809.267.899**	**88.809.267.899**	**94.936.284.241**	**94.936.284.241**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	147.430.416.916	147.430.416.916
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN PHONG	20.000.000.000	-
Các đối tượng khác	4.205.769.100	8.045.419.175
Cộng	**171.636.186.016**	**155.475.836.091**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Cuối kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Điều chỉnh khác	Số đã nộp / khấu trừ trong kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-			(1.903.428.783)	1.903.428.783
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-			(535.071.315)	535.071.315
Thuế thu nhập cá nhân	281.965.688	281.965.688		(448.678.905)	448.678.905
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-				
Các loại thuế khác	-				-
Cộng	**281.965.688**	**281.965.688**	**-**	**(2.887.179.003)**	**2.887.179.003**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí giá vốn phải trả các công trình		20.006.543.469
Chi phí lãi vay phải trả	43.283.916.300	25.187.074.262
Chi phí phải trả khác		
Cộng	**43.283.916.300**	**45.193.617.731**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**112.077.395.491**	**93.443.581.493**
Kinh phí công đoàn	1.182.073.878	1.128.769.878
Bảo hiểm xã hội	5.129.018.782	4.674.784.211
Bảo hiểm y tế	540.512.939	461.849.505
Bảo hiểm thất nghiệp	377.903.320	342.809.289
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	38.181.818.182	
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á	15.930.000	16.944.718.776
Ông Lê Xuân Tình	3.149.972.500	10.000.000
Ông Đào Đức Cương	15.845.550.000	15.845.550.000
Công ty CP KTXD và Vật liệu Xây dựng Cotec	-	
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	22.577.410.490	22.577.410.490
Phải trả đối tượng khác	25.077.205.400	31.457.689.344
b) Dài hạn	**25.574.645.898**	**21.511.785.234**
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á	306.900.000	306.900.000
Dự Án Khu dân cư Phú Xuân	25.267.745.898	21.204.885.234
Cộng	**137.652.041.389**	**114.955.366.727**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a)	**Vay ngắn hạn**	**150.366.501.442**	**150.366.501.442**	**-**	**(17.818.104.823)**	**168.184.606.265**	**168.184.606.265**
	Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn	5.300.000.000	5.300.000.000			5.300.000.000	5.300.000.000
	Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care (ii)	*14.520.902.803*	*14.520.902.803*			*14.520.902.803*	*14.520.902.803*
	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	80.000.895.177	80.000.895.177		(9.999.104.823)	90.000.000.000	90.000.000.000
	Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (i)	50.544.703.462	50.544.703.462		(7.819.000.000)	58.363.703.462	58.363.703.462
b)	**Vay dài hạn**	**17.450.000.000**	**17.450.000.000**	**-**	**-**	**17.450.000.000**	**17.450.000.000**
	Vay dài hạn các bên liên quan						
	Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (iii)	17.450.000.000	17.450.000.000		-	17.450.000.000	17.450.000.000
Cộng		**167.816.501.442**	**167.816.501.442**	**-**	**(17.818.104.823)**	**185.634.606.265**	**185.634.606.265**

(i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 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 diểm rút vốn. Khoản vay được đảm bảo bằng 2.000.000 cổ phiếu ngân hàng Việt Á của Công ty CP KTXD & VLXD theo hình thức bảo lãnh của bên thứ 3 và giá trị tòa nhà số 14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, TP.HCM, toàn bộ số dư tiền gửi và các khoản phải thu của Công ty.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 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 09 tháng 05 năm 2014 về việc sửa đổi, bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác. Các khoản vay này được gia hạn đến năm 2017.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(ii) Khoản vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare, Công ty liên kết, theo Hợp đồng số 05.HĐTV - CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất vay 0%/năm.

(iii) Đây là khoản vay với lãi suất được tính bằng với lãi suất của Ngân hàng Việt Á cho Công ty vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 020-052/15/HĐHM ngày 18 tháng 05 năm 2015 và hợp đồng số: 95/16.

(iv) Khoản vay ngắn hạn Ngân hang TMCP Công Thương Việt Nam – CN Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 17.3550200/2017 – HĐCVTL/NHCT900-COTECLAND ngày 23 tháng 5 năm 2017 với hạn mức tín dụng 100.000.000.000 VNĐ cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện thi công công trình bệnh viên Đa Khoa Bình Định và bệnh viện Đa Khoa Nghệ An. Thời hạn vay cho vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Số dư đầu kỳ	**7.353.697.884**	**7.353.697.884**
Số trích lập trong kỳ	-	-
Số sử dụng trong kỳ	(66.200.000)	-
Số dư cuối kỳ	**7.287.497.884**	**7.353.697.884**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại 01/01/2018	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**911.875**	**229.687.387.912**
Lãi trong năm			-	1.229.155.571	1.229.155.571
Chia cổ tức			-		-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi			-		-
Trích Quỹ Đầu tư phát triển					-
Điều chỉnh khác					-
Tại 31/12/2018	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**1.230.067.446**	**230.916.543.483**
Tại 01/01/2019	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**1.230.067.446**	**230.916.543.483**
Lợi nhuận trong kỳ				(104.108.117.269)	(104.108.117.269)
Điều chỉnh khác (*)					-
Tại 30/06/2019	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**(102.878.049.823)**	**126.808.426.214**

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 7 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 VNĐ, tương đương 21.150.000 cổ phần.

24. DOANH THU

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ		
Doanh thu xây dựng	4.472.268.051	171.831.043.533
Doanh thu dịch vụ và cho thuê văn phòng	5.939.416.837	3.327.272.728
Doanh thu khác (mua bán nhà máy gỗ)	22.727.272.728	
	33.138.957.616	**175.158.316.261**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn xây dựng công trình	3.486.398.837	153.839.181.522
Giá vốn cho thuê mặt bằng	3.549.429.641	652.574.418
Giá vốn dịch vụ khác	7.078.761.959	-
Cộng	**14.114.590.437**	**154.491.755.940**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng		5.266.489
Cổ tức được chia	377.520.000	
Chuyển nhượng cổ phần	90.851.247.271	
Cho vay	144.259.543	550.808.221
Cộng	**91.373.026.814**	**556.074.710**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	10.523.474.103	8.351.727.776
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính		
Chuyển nhượng cổ phần	147.231.726.066	
Cộng	**157.755.200.169**	**8.351.727.776**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	6.139.905.070	7.968.441.396
Chi phí vật liệu quản lý	178.820.735	102.807.147
Chi phí hội nghị		123.829.989
Chi phí khấu hao TSCĐ	257.400.120	124.876.593
Thuế, phí và lệ phí		3.000.000
Chi phí dự phòng	47.650.365.398	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	874.014.756	668.305.662
Chi phí bằng tiền khác	225.387.736	706.718.899
Cộng	**55.325.893.815**	**9.697.979.686**

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Thanh lý giàn giáo	-	-
Thu nhập khác	1.175.651.269	174.173
Cộng	**1.175.651.269**	**174.173**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	-	54.475.554
Chi phí khác	296.196	143.490.936
Cộng	**296.196**	**197.966.490**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận trước thuế	(104.108.117.269)	2.975.135.252
Chi phí không được trừ		
Chênh lệch chi phí tạm thời	-	-
Lợi nhuận tính thuế	(104.108.117.269)	2.975.135.252
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp năm nay	**-**	**726.717.207**
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	-
Thuế TNDN phải nộp	**-**	**726.717.207**

32.

33.

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý 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 Thuyết minh số 19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	30/09/2019	01/01/2019
Các khoản vay	167.816.501.442	190.250.602.512
Trừ: tiền	(9.265.275.312)	(85.863.990.414)
Nợ thuần	158.551.226.130	104.386.612.098
Vốn chủ sở hữu	126.808.426.214	274.138.364.546
Tỷ lệ nợ thuần trên VCSH	**125%**	**38%**

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, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.265.275.312	4.766.831.689
Phải thu khách hàng và phải thu khác	385.476.672.810	276.572.511.337
Phải thu về cho vay		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852.150.000	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
	395.596.098.122	**309.815.752.383**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	167.816.501.442	196.334.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	220.150.216.628	216.314.020.974
Chi phí phải trả	43.283.916.300	25.759.496.017
	431.250.634.370	**438.408.123.256**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 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 rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức

đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, … Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, … Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác 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 trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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 trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông 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 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.

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Sau 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
30-06-2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.265.275.312	-	-	9.265.275.312
Phải thu khách hàng và phải thu khác	155.604.240.181	229.872.432.629	-	385.476.672.810
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
Tổng tài sản tài chính	**164.869.515.493**	**229.872.432.629**	**854.150.000**	**395.596.098.122**
Các khoản nợ thuê tài chính	-	-		-
Các khoản vay	-	167.816.501.442	-	167.816.501.442
Phải trả người bán và phải trả khác	125.960.283.761	94.189.932.867	-	220.150.216.628
Chi phí phải trả	43.283.916.300	-	-	43.283.916.300
Tổng công nợ tài chính	**169.244.200.061**	**262.006.434.309**	**-**	**431.250.634.370**

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn do các khoản phải trả và các khoản vay phát sinh chủ yếu từ các bên liên quan đến Công ty. Các bên liên quan sẽ chưa thu các khoản nợ của Công ty cho đến khi khả năng thanh khoản của Công ty được đảm bảo.

Võ Nhật Quang	**Lê Bá Tiến**	**Nguyễn Thế Thanh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2019