

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

Tháng 4 năm 2019



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 – 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 – 44

25/8/2018
CH
IẢN P
C
RÁCH
K
H/THA

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

Tầng 6, Cao ốc H2 – Số 196 Hoàng Diệu
Phường 8, 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 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)
Ông Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2018)
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2018)
Ông Đào Đức Cường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)
Ông Đàm Quang Trục	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)
Ông Trịnh Xuân Hà	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Bá Tiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2018)

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Thế Thanh (bổ nhiệm ngày 30 tháng 8 năm 2018).

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các 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 qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

56-
NHÀ
CỔ HỘ
ÔNG
NHIỆM
T
VAC
VH-T

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



(Signature)
Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

02-C
NH
CHÍ MINH
TY
HỮU H
DÁN
O
PHỔ C

Số: 087/VACO/BCKT.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2019, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi đã gửi nhưng chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận công nợ Phải thu ngắn hạn của khách hàng và Phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với giá trị tương ứng lần lượt là 143.731.437.627 VND và 55.889.807.808 VND. Chúng tôi cũng không thể thực hiện các thủ tục thay thế khác, do đó chúng tôi không đánh giá được tính hiện hữu, đầy đủ và giá trị của số dư công nợ nêu trên.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 9, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị xây dựng dở dang của Dự án Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 32.372.543.574 VND, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị dở dang này để có thể xác định liệu có phải điều chỉnh vào các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty hay không.

Văn phòng Hà Nội

Tầng 12A, tòa nhà TCT 319, số 63 Lê Văn Lương,

P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: (84-24) 3577 0781

Fax: (84-24) 3577 0787

Văn phòng Đồng Nai

Số 79 đường Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng,

Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Tel: (84-251) 382 8560

Fax: (84-251) 382 8560

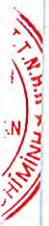
Văn phòng Hải Phòng

499 Quán Toan, P. Quán Toan

Q. Hồng Bàng, Tp. Hải Phòng

Tel: (84-225) 353 4655

Fax: (84-225) 353 4316



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác nhận về tính hiện hữu của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (Công ty con) với giá trị là 5.522.789.078 VND (bao gồm giá trị của nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, thành phẩm và hàng hóa tồn kho).

Như trình bày tại Thuyết minh số 06, Phần Thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất, tại 31 tháng 12 năm 2018, Công ty ghi nhận số tiền đã ứng trước cho Doanh nghiệp tư nhân Đức Phát Đạt với giá trị là 11.020.108.713 VND (tại 31 tháng 12 năm 2017 là 11.020.108.713 VND). Với các tài liệu hiện có và các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác nhận về tính hiện hữu, giá trị và khả năng thu hồi của số tiền đã ứng trước này trên báo cáo tài chính cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh số 13, Phần Thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất, Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của công ty liên kết có ý kiến ngoại trừ. Đồng thời, chúng tôi cũng chưa thu thập được báo cáo tài chính của các Công ty trong danh mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Với các tài liệu đã thu thập được, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng nếu có của các vấn đề này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 19 và 20, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty có một số khoản nợ phải trả khác và vay đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Nguyễn Đức Tiến

Giám đốc Chi nhánh

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0517-2018-156-1

Thay mặt và đại diện cho

**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**

Nguyễn Ngọc Thạch

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1822-2018-156-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
				(Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		712.481.319.124	724.623.557.505
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.696.373.786	31.073.352.083
1. Tiền	111		7.696.373.786	31.073.352.083
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		571.259.691.626	619.963.092.253
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	89.494.239.561	82.869.968.845
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	188.017.644.403	258.077.487.525
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	25.928.911.586	19.747.736.111
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	267.812.896.076	259.267.899.772
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		6.000.000	-
III. Hàng tồn kho	140	9	130.886.245.538	73.342.392.470
1. Hàng tồn kho	141		131.961.656.146	74.417.803.078
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.639.008.174	244.720.699
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		156.529.851	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.391.070.619	153.312.995
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	91.407.704	91.407.704
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		232.055.726.916	227.822.525.654
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		990.188.000	1.490.188.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	-	500.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	8	990.188.000	990.188.000
II. Tài sản cố định	220		13.212.894.035	12.626.388.318
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	13.212.894.035	12.626.388.318
- Nguyên giá	222		26.427.741.843	23.875.875.632
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.214.847.808)	(11.249.487.314)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- 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	12	86.505.799.600	89.116.097.272
- Nguyên giá	231		106.545.769.516	106.545.769.516
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.039.969.916)	(17.429.672.244)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	113.092.289.634	101.043.268.685
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		84.615.880.277	72.566.859.328
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.474.409.357	28.474.409.357
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		18.254.555.647	23.546.583.379
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.257.553.439	4.350.180.728
2. Lợi thế thương mại	269	14	15.997.002.208	19.196.402.651
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		944.537.046.040	952.446.083.159

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	
			Số cuối năm	(Trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		687.183.842.832	700.754.751.425
I. Nợ ngắn hạn	310		656.418.459.143	671.118.329.979
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	106.403.394.007	135.629.557.813
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	181.506.422.850	110.252.391.921
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	5.382.114.839	16.102.863.937
4. Phải trả người lao động	314		2.881.746.542	4.312.228.264
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	49.892.515.314	61.003.818.350
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	99.818.961.442	122.197.465.545
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	203.179.606.265	213.879.606.265
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.353.697.884	7.740.397.884
II. Nợ dài hạn	330		30.765.383.689	29.636.421.446
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	4.267.103.319	3.360.917.865
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	21.511.785.234	21.511.785.234
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	21	4.986.495.136	4.763.718.347
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		257.353.203.208	251.691.331.734
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	257.353.203.208	251.691.331.734
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	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		19.847.028.267	13.319.335.122
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		13.313.482.302	11.666.011.196
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.533.545.965	1.653.323.926
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.819.698.904	8.685.520.575
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		944.537.046.040	952.446.083.159



Lê Lệ Linh
 Người lập biểu



Lê Bá Tiến
 Kế toán trưởng




Nguyễn Thế Thanh
 Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		256.869.385.654	686.396.656.556
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		13.202.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	24	256.856.183.654	686.396.656.556
4. Giá vốn hàng bán	11	25	223.272.724.681	637.334.104.040
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		33.583.458.973	49.062.552.516
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	904.176.047	25.826.003.713
7. Chi phí tài chính	22	28	20.969.403.118	16.986.035.970
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		20.969.403.118	16.986.035.970
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		12.049.020.949	(26.607.945.378)
9. Chi phí bán hàng	25	29	152.774.037	448.671.241
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	18.771.700.062	20.767.056.997
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		6.642.778.752	10.078.846.643
12. Thu nhập khác	31		483.173	14.988.495
13. Chi phí khác	32		230.717.546	474.220.817
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(230.234.373)	(459.232.322)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.412.544.379	9.619.614.321
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	514.180.795	3.629.153.426
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	222.776.789	4.763.726.165
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.675.586.795	1.226.734.730
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.533.545.965	1.653.323.926
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(857.959.170)	(426.589.196)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	309	78



Lê Lệ Linh
Người lập biểu



Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng




Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	6.412.544.379	9.619.614.321
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.160.010.580	7.321.724.283
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.838.132.886)	804.841.186
- Chi phí lãi vay	06	20.969.403.118	16.986.035.970
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	21.703.825.191	34.732.215.760
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	54.432.578.893	131.824.500.645
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(60.480.671.250)	11.086.526.293
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(11.315.822.914)	(320.550.431.922)
- Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	1.936.097.438	4.888.708.361
- Tiền lãi vay đã trả	14	(6.153.653.049)	(13.295.279.374)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.694.902.763)	(7.088.034.679)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(386.700.000)	(319.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.959.248.454)	(158.721.694.916)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(455.227.272)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	8.072.824.712
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12.200.000.000)	(8.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.618.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(250.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	69.683.131.007
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	19.240.157	40.805.129
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.562.759.843)	68.591.533.576
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	45.030.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	-	140.995.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(10.700.000.000)	(106.038.306.339)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.200.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.854.970.000)	34.956.693.661
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(23.376.978.297)	(55.173.467.679)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	31.073.352.083	86.246.819.762
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	7.696.373.786	31.073.352.083

Lê Lệ Linh
Người lập biểu

Lê Bá Tiên
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2019



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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 31 tháng 12 năm 2018 là 125 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 185 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 thủy; 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 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	Thành phố Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất

C. T. P. H. N. H. H. A. N. C. H. I. N. H.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty liên kết Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	44,64%	44,64%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

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 202/2014/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 hợp nhất.

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 202/2014/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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) 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 hợp nhất.

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 hợp nhất.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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

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 nhiên 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 thuyết minh số 12;
- (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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty cùng công ty mẹ được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

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.

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 thương mại. 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.

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 theo 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 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 trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****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.

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 và hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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:

	Thời gian hữu dụng ước tính
	(Số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	06 – 20
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 08
Tài sản khác	03 – 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 của Công ty bao gồm phần mềm kế toán và thương hiệu. Hiện tại, các tài sản cố định vô hình này đã khấu hao hết giá trị.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm 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 và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả (Tiếp theo)

- 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.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**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 kỳ 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.

688
H
PH
C
C
H
NH
KI
V
4 N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**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 Du lịch và Đầu tư Xây Dựng Châu Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group và Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Hằng Hà	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Tổng công ty Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Vũng Tàu	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Nghệ An	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Bình Định	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Hà Nội	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	Quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	618.984.490	2.822.389.350
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	7.077.389.296	28.250.962.733
Cộng	7.696.373.786	31.073.352.083

(*) Công ty đã sử dụng tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn với số tiền là 6.866.143.599 VND để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng (xem Thuyết minh số 20).

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	76.522.885.847	79.032.852.990
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	6.451.606.430	18.850.953.675
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	16.996.691.100	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	142.186.000	944.625.621
Công ty CP Hằng Hà	27.230.607.665	27.657.695.092
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	44.748.000	1.428.875.852
Công ty CP TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	45.000.000	-
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	541.990.000	-
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành Nghệ An	-	45.000.000
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành Bình Định	6.129.543	-
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	82.718.400	6.508.569.519
Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	-	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	24.981.208.709	23.597.133.231
b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	12.971.353.714	3.837.115.855
Dự án khu dân cư Phú Xuân	-	1.159.978.519
Các khách hàng khác	12.971.353.714	2.677.137.336
Cộng	89.494.239.561	82.869.968.845

Công ty đã thế chấp các khoản phải thu khách hàng với tổng số tiền là 83.851.327.784 VND để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng (xem thuyết minh số 20).

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	29.684.158.995	38.646.497.086
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	12.251.412.995	7.240.412.995
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	169.896.000	31.406.084.091
Công ty CP TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	17.262.850.000	-
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn	158.333.485.408	219.430.990.439
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	23.973.847.443	42.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	-	7.493.567.560
DNTN Đức Phát Đạt (i)	11.020.108.713	11.020.108.713
Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà	39.618.660.900	39.018.660.900
Công ty CP Xây dựng Econ	37.325.275.245	36.298.756.464
Đối tượng khác	46.395.593.107	83.599.896.802
Cộng	188.017.644.403	258.077.487.525

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- (i) Đây là số tiền đã ứng trước đợt 01 cho Doanh nghiệp tư nhân Đức Phát Đạt với giá trị là 11.020.108.713 VND theo Hợp đồng số 05-13/HĐTC-COTECSG ngày 9 tháng 7 năm 2013. Hợp đồng này sẽ không tiếp tục thực hiện. Ban Tổng Giám đốc Công ty đang làm việc với Doanh nghiệp tư nhân Đức Phát Đạt về khoản ứng trước này.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Phải thu về cho vay ngắn hạn là bên liên quan	25.928.911.586	19.747.736.111
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (i)	21.743.911.586	15.562.736.111
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (ii)	4.185.000.000	4.185.000.000
b) Phải thu về cho vay dài hạn là bên liên quan	-	500.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	-	500.000.000
Cộng	25.928.911.586	20.247.736.111

- (i) Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng bao gồm các khoản cho vay sau:

- Khoản cho vay theo Hợp đồng 01-11 ngày 03 tháng 11 năm 2017 với hạn mức cho vay là 10.000.000.000 VND. Khoản cho vay này có thời hạn 12 tháng và đáo hạn vào ngày 03 tháng 11 năm 2018. Khoản cho vay này có lãi suất 8%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số tiền cho vay còn phải thu là 8.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 8.000.000.000 VND).

- Khoản cho vay theo Hợp đồng số 0512/HĐVT-GROUP-LAND ngày 12 tháng 5 năm 2018 với thời hạn cho vay 12 tháng và đáo hạn vào ngày 12 tháng 5 năm 2019. Khoản cho vay này có lãi suất 8%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số tiền cho vay còn phải thu là 1.500.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 0 VND).

- Khoản cho vay theo Hợp đồng số 0511/HĐVT.GROUP.COTECSAIGON ngày 11 tháng 5 năm 2018 với hạn mức cho vay là 3.000.000.000 VND. Khoản vay này có thời 12 tháng và đáo hạn vào ngày 11 tháng 5 năm 2019. Khoản cho vay này có lãi suất 8%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số tiền cho vay còn phải thu là 2.882.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 0 VND).

- Các khoản cho vay khác có thời hạn 12 tháng với lãi suất 8%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số tiền cho vay còn phải thu của các hợp đồng cho vay này là 2.700.000.000 VND.

- Số dư còn lại là tiền cho mượn không tính lãi suất.

- (ii) Khoản tiền cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha vay theo Hợp đồng cho vay số 3005/HĐV/SAIGON-ANPHA với lãi suất 0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	267.812.896.076	259.267.899.772
a1) Phải thu khác bên liên quan	238.940.972.308	240.579.914.752
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (i)	128.042.426.938	153.980.321.048
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (ii)	68.728.340.416	37.246.579.942
Công ty CP TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	33.453.305.470	-
Tạm ứng cho ông Bùi Thái Ngọc	168.474.000	10.474.000
Công ty TNHH Kim Huỳnh	-	1.962.874.181
Phải thu ông Đào Đức Cương (iii)	5.558.680.000	43.777.302.097
Phải thu tiền cho ông Nguyễn Thế Thanh mượn	-	543.000.000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Thế Thanh	409.210.000	-
Tạm ứng cho ông Đào Đức Cương	2.533.563.856	2.838.391.856
Tạm ứng cho ông Trương Hoàn Bửu Ánh	-	105.000.000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Chiến Thắng	-	69.000.000
Tạm ứng cho ông Đàm Quang Trục	46.971.628	46.971.628
a2) Phải thu ngắn hạn khác	28.871.923.768	18.687.985.020
Tạm ứng cho nhân viên khác	16.203.771.761	14.026.338.208
Ký cược, ký quỹ	13.000.000	10.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	12.655.152.007	4.651.646.812
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	268.803.084.076	260.258.087.772

- (i) Các khoản phải thu của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần, phải thu lãi cho vay và các khoản tiền cho mượn không tính lãi.
- (ii) Đây là các khoản phải thu tiền cho mượn không tính lãi và các khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha.
- (iii) Khoản phải thu khác từ ông Đào Đức Cương là khoản tiền phải thu về chuyển nhượng phần vốn góp của mình tại Công ty TNHH Kim Huỳnh cho ông Đào Đức Cương.

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.850.409.917	-	4.576.246.314	-
Công cụ, dụng cụ	16.009.182	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	126.499.685.104	-	68.773.937.559	-
Thành phẩm	1.082.983.935	(1.075.410.608)	1.067.619.205	(1.075.410.608)
Hàng hóa	405.234.000	-	-	-
Cộng	129.854.322.138	(1.075.410.608)	74.417.803.078	(1.075.410.608)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

9. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo từng công trình như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Hoạt động xây dựng	113.856.606.261	51.854.293.602
+ Dự án KDC Phú Xuân 1	27.479.306.825	16.810.788.197
+ Công trình Bệnh viện Đồng Nai (i)	32.372.543.574	14.621.995.792
+ Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	3.539.622.044	5.638.610.677
+ Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	33.497.719.922	10.515.451.365
+ Các công trình khác	16.967.413.896	4.267.447.571
Hoạt động sản xuất nhôm, kính	-	3.012.967.229
Hoạt động dịch vụ thiết kế	4.227.696.828	3.330.655.338
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
+ Dự án KDC Hưng Phước	8.415.382.015	10.576.021.390
Cộng	<u>126.499.685.104</u>	<u>68.773.937.559</u>

- (i) Đây là chi phí xây dựng dở dang của “Dự án Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai”. Hiện tại, việc thi công Bệnh viện Đồng Nai đang ở giao đoạn hoàn công và công tác quyết toán vẫn đang được thực hiện từ năm 2017.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải thu/ nợ trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp/ thu trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	91.407.704	-	-	91.407.704
Cộng	<u>91.407.704</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91.407.704</u>
b) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	8.619.384.543	1.301.007.836	6.415.493.639	3.504.898.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.649.339.311	772.997.039	3.694.902.763	727.433.587
Thuế thu nhập cá nhân	825.414.763	821.164.486	1.071.766.645	574.812.604
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.450.477.636	225.695.850	2.676.173.486	-
Các loại thuế khác	-	173.367.441	156.645.217	16.722.224
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	558.247.684	3.000.000	3.000.000	558.247.684
Cộng	<u>16.102.863.937</u>	<u>3.297.232.652</u>	<u>14.017.981.750</u>	<u>5.382.114.839</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	7.175.675.869	5.015.779.956	2.006.168.121	1.032.858.050	8.645.393.636	23.875.875.632
- Tăng khác (*)	-	-	2.936.818.182	-	-	2.936.818.182
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(384.951.971)	-	-	(384.951.971)
Số dư cuối năm	7.175.675.869	5.015.779.956	4.558.034.332	1.032.858.050	8.645.393.636	26.427.741.843
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	3.394.157.293	1.699.492.991	1.918.334.798	859.748.959	3.377.753.273	11.249.487.314
- Khấu hao trong năm	239.481.504	408.178.968	31.551.010	17.000.004	1.654.100.979	2.350.312.465
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(384.951.971)	-	-	(384.951.971)
Số dư cuối năm	3.633.638.797	2.107.671.959	1.564.933.837	876.748.963	5.031.854.252	13.214.847.808
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	3.781.518.576	3.316.286.965	87.833.323	173.109.091	5.267.640.363	12.626.388.318
Tại ngày cuối năm	3.542.037.072	2.908.107.997	2.993.100.495	156.109.087	3.613.539.384	13.212.894.035

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 3.689.147.302 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 3.689.147.302 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	<u>Nhà cửa và vật kiến trúc</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	<u>106.545.769.516</u>	<u>106.545.769.516</u>
Số dư cuối năm	<u>106.545.769.516</u>	<u>106.545.769.516</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	17.429.672.244	17.429.672.244
- Khấu hao trong năm	2.610.297.672	2.610.297.672
Số dư cuối năm	<u>20.039.969.916</u>	<u>20.039.969.916</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	<u>89.116.097.272</u>	<u>89.116.097.272</u>
Tại ngày cuối năm	<u>86.505.799.600</u>	<u>86.505.799.600</u>

Bất động sản đầu tư cho thuê là tòa nhà tại 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp tòa nhà tại 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

56-
HÁ
HỒ C
G T
M H
TOÁ
CC
T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a) Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia VND
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	104.205.109.801	(17.427.917.303)	104.205.109.801	(31.638.250.473)
Cộng	104.205.109.801	(17.427.917.303)	104.205.109.801	(31.638.250.473)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày kết thúc kỳ kế toán do không có giá niêm yết trên thị trường của các khoản đầu tư này và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28.474.409.357	-	28.474.409.357	-
Công ty CP Hàng Hà	27.622.259.357	-	27.622.259.357	-
Công ty CP Dược Trung ương 25	477.150.000	-	477.150.000	-
Công ty CP ĐT & CN Bửu Long	375.000.000	-	375.000.000	-
c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	-	2.000.000	-
Trái phiếu	2.000.000	-	2.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)**(i) Giá trị hợp lý:**

Ngoài các khoản đầu tư có giá niêm yết trên thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán thì giá trị hợp lý được xác định theo giá thị trường, đối với các khoản đầu tư còn lại, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ. Giá niêm yết trên thị trường của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

Thông tin bổ sung và tình hình hoạt động của công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Công ty Cổ phần Hằng Hà

Công ty Cổ phần Hằng Hà là chủ đầu tư của dự án Bệnh viện Đức Giang. Dự án đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

14. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	<u>Lợi thể thương mại</u> VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	<u>31.994.004.421</u>
Số dư cuối năm	<u>31.994.004.421</u>
HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	<u>12.797.601.770</u>
Khấu hao trong năm	<u>3.199.400.443</u>
Số dư cuối năm	<u>15.997.002.213</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	<u>19.196.402.651</u>
Tại ngày cuối năm	<u>15.997.002.208</u>

1025/
C
THÀNH
TRÁCH
H THA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

- a) Phải trả người bán là các bên liên quan**
 Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
 Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành
 Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn
 Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Bình Định
 Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Hà Nội

b) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

- Công ty TNHH Trang trí Nội thất Mộc Thành Văn
 Công ty CP Vật liệu xây dựng Thế giới nhà
 Công ty CP Xây dựng Econ
 Công ty CP Delta Miền Trung
 Phải trả cho các đối tượng khác
Cộng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
	8.422.277.813	8.422.277.813	398.702.120	398.702.120
	8.302.705.313	8.302.705.313	-	-
	119.572.500	119.572.500	108.576.000	108.576.000
	-	-	106.710.000	106.710.000
	-	-	22.851.800	22.851.800
	-	-	160.564.320	160.564.320
	97.981.116.194	97.981.116.194	135.230.855.693	135.230.855.693
	4.691.414.174	4.691.414.174	7.376.047.720	7.376.047.720
	4.286.674.062	4.286.674.062	6.457.979.995	6.457.979.995
	4.511.756.940	4.511.756.940	6.303.198.415	6.303.198.415
	84.491.271.018	84.491.271.018	8.472.455.914	8.472.455.914
	106.403.394.007	106.403.394.007	106.621.173.649	106.621.173.649
			135.629.557.813	135.629.557.813

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	163.599.002.098	96.709.620.844
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.679.978.182	4.679.978.182
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	-	570.728.500
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	160.000.000	100.000.000
Công ty CP TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	6.504.075.000	526.481.000
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	168.000.000	-
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Bình Định	213.200.000	213.200.000
Công ty CP Bệnh Viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	151.873.748.916	90.619.233.162
b) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.907.420.752	13.542.771.077
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Rei (i)	13.000.000.000	10.000.000.000
Các khách hàng khác	2.287.420.752	922.771.077
Cộng	181.506.422.850	110.252.391.921

(i) Đây là tiền trả trước cho Công ty theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án “Khu nhà ở Cotec Hưng Phước 2” số 01/2017 ngày 08 tháng 7 năm 2017 giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển REI.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	37.272.211.564	28.210.381.259
Chi phí công trình phải trả	12.348.561.582	32.394.794.456
Các khoản trích trước khác	271.742.168	398.642.635
Cộng	49.892.515.314	61.003.818.350

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Lợi nhuận chưa thực hiện liên quan đến giao dịch với các công ty liên kết	4.267.103.319	3.360.917.865
Cộng	4.267.103.319	3.360.917.865

002-C
 NH
 CHÍ MINH
 TY
 HỮU NGHỊ
 AN
 PHỔ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác	99.818.961.442	122.197.465.545
a1) Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan	35.642.671.711	50.260.514.773
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	248.705.242	13.239.529.767
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	16.928.788.776	20.461.157.006
Công ty CP TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	1.540.861.411	128.171.000
Ông Đào Đức Nghĩa	582.455.500	526.000.000
Ông Nguyễn Thế Thanh	-	60.107.000
Ông Đào Đức Cường	15.845.550.000	15.845.550.000
Cô tức phải trả	496.310.782	-
a2) Phải trả ngắn hạn khác	64.176.289.731	71.936.950.772
Kinh phí công đoàn	1.372.222.930	1.237.624.793
Bảo hiểm xã hội (i)	5.259.503.130	4.141.978.153
Bảo hiểm y tế	533.540.950	560.360.954
Bảo hiểm thất nghiệp	413.015.950	317.016.025
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (i)	22.577.410.490	22.577.410.490
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển REI (ii)	2.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	80.000.000	80.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.940.596.281	43.022.560.357
b) Phải trả dài hạn khác	21.511.785.234	21.511.785.234
b1) Phải trả dài hạn khác là bên liên quan	306.900.000	306.900.000
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	306.900.000	306.900.000
b2) Phải trả dài hạn khác	21.204.885.234	21.204.885.234
Phải trả khác Dự án Khu dân cư Phú Xuân	21.204.885.234	21.204.885.234
Cộng	121.330.746.676	143.709.250.779

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản nợ cơ quan Bảo hiểm xã hội và khoản nợ do chậm nộp thuế cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh. Công ty có thể phải nộp các khoản phạt chậm nộp phát sinh trên khoản nợ cơ quan bảo hiểm. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, khoản phạt chậm nộp này (nếu có) sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc cũng đang lên kế hoạch để thực hiện thanh toán trong thời gian tới.
- (ii) Đây là tiền trả trước cho Công ty về việc chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty đầu tư tại Công theo Công ty CP Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn cho Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển REI theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP-COTECSAIGON/2018 ngày 16 tháng 10 năm 2018.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTECTầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu
Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn bên liên quan	20.520.902.803	20.520.902.803	-	(700.000.000)	19.820.902.803	19.820.902.803
Công ty CP TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn (i)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	(700.000.000)	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
b) Vay ngắn hạn khác	193.358.703.462	193.358.703.462	-	(10.000.000.000)	183.358.703.462	183.358.703.462
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	34.995.000.000	34.995.000.000	-	-	34.995.000.000	34.995.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	(10.000.000.000)	90.000.000.000	90.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2 (v)	58.363.703.462	58.363.703.462	-	-	58.363.703.462	58.363.703.462
Cộng	213.879.606.265	213.879.606.265	-	(10.700.000.000)	203.179.606.265	203.179.606.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (i) Vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Tổng Công ty Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/HĐCVT-ĐTTSG ngày 31 tháng 8 năm 2017 để bổ sung vốn lưu động cho dự án thi công Nhà Dinh dưỡng Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang. Khoản vay này không có đảm bảo và chịu lãi suất 9%/năm với thời hạn vay 12 tháng.
- (ii) Vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare theo Hợp đồng số 05.HĐTV-CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VND, thời hạn vay là 03 năm, lãi suất vay 0%/năm. Khoản vay này được gia hạn theo phụ lục hợp đồng số 05.HĐTV-CHH/PL01 ngày 28 tháng 10 năm 2017 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2018.
- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 020-095/16/VAB/HĐHMDN ngày 9 tháng 6 năm 2016. Hạn mức tín dụng 35 tỷ. Thời hạn vay là 11 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2017. Khoản vay này được bảo lãnh bằng 4.860.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Cotec Healthcare thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng và chịu lãi suất 10,05%/năm. Khoản vay này đã đến hạn thanh toán vào ngày 12 tháng 4 năm 2018.
- (iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 17.3550200/2017-HĐCVTL/NHCT900-COTECLAND ngày 23 tháng 5 năm 2017 để bổ sung vốn lưu động thực hiện thi công công trình Bệnh viện Đa khoa Bình Định và Bệnh viện Đa khoa Nghệ An. Khoản tín dụng này có thể rút bằng Đồng Việt Nam với số tiền tối đa là 100.000.000.000 VND. Khoản vay này chịu lãi suất 9,5%/năm với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là toàn bộ tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng hình thành từ vốn vay của Công ty. Khoản vay này đã đến hạn thanh toán vào ngày 18 tháng 6 năm 2018.
- (v) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 được chuyển sang từ 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. Công ty đã sử dụng bất động sản đầu tư cho thuê tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 và các tổ chức tín dụng khác và các khoản phải thu khách hàng để thế chấp cho khoản vay này (xem các Thuyết minh 4, 5, 10 và 11). Khoản vay này đã đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công ty có thể phải thanh toán các khoản lãi phát sinh do chậm thanh toán. Ban Tổng Giám đốc đã nhận biết vấn đề này và đang thực hiện thủ tục để gia hạn thanh toán với các Ngân hàng trên.

21. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	6.171.486.828	6.065.380.803
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(1.184.991.692)	(1.301.662.456)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>4.986.495.136</u>	<u>4.763.718.347</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTECTầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu
Phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí MinhMÃU SỐ B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	50.476.171.080	9.112.109.770	276.655.714.117
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.653.323.926	(426.589.196)	1.226.734.730
Chia cổ tức	-	-	-	(21.150.000.000)	-	(21.150.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.047.617.108)	-	(5.047.617.108)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	12.619.042.770	(12.619.042.770)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	6.499.994	-	-
Số dư đầu năm nay	211.500.000.000	(1.602.720.582)	19.789.196.619	13.319.335.122	8.685.520.575	251.691.331.734
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	6.533.545.965	(857.959.170)	5.675.586.795
Tăng vốn tại công ty con (i)	-	-	-	-	45.030.000	45.030.000
Truy thu thuế TNDN	-	-	-	(65.749.336)	-	(65.749.336)
Điều chỉnh thuế TNDN công ty con	-	-	-	(140.174.406)	(52.892.501)	(193.066.907)
Tăng khác	-	-	-	200.070.922	-	200.070.922
Số dư cuối năm	211.500.000.000	(1.602.720.582)	19.789.196.619	19.847.028.267	7.819.698.904	257.353.203.208

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

(i) Vốn góp tăng thêm của các cổ đông không nắm quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 30 tháng 8 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 VND, tương đương 21.150.000 cổ phiếu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng	11.590.000	115.900.000.000	54,80%	120.900.000.000	57,16%
Ông Nguyễn Quốc Sĩ	2.500.000	25.000.000.000	11,82%	-	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	102.070	1.020.700.000	0,48%	21.020.700.000	9,94%
Ông Đào Đức Nghĩa	199.000	1.990.000.000	0,94%	336.900.000	0,16%
Ông Nguyễn Thế Thanh	33.690	336.900.000	0,16%	1.990.000.000	0,94%
Các cổ đông khác	6.725.240	67.252.400.000	31,80%	67.252.400.000	31,80%
Cộng	21.150.000	211.500.000.000	100,00%	211.500.000.000	100,00%

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty tại 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.150.000	21.150.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.150.000	21.150.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.150.000	21.150.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Bộ phận hoạt động xây lắp và cho thuê mặt bằng: 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 và hoạt động cho thuê mặt bằng.

- Các bộ phận khác: hoạt động kinh doanh của các bộ phận khác bao gồm:

+ Bộ phận kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính và kinh doanh bất động sản: Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, nội thất và kinh doanh bất động sản.

+ Bộ phận tư vấn thiết kế: Tư vấn thiết kế công trình

Việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh. Tuy nhiên, doanh thu của hoạt động kinh doanh khác dưới 10% tổng doanh thu nên Ban Tổng Giám đốc Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

24. DOANH THU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu xây dựng	227.696.023.118	656.113.779.292
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính	16.526.276.900	6.946.647.054
Doanh thu cho thuê mặt bằng	11.184.009.091	11.217.683.840
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	9.091.046.372
Doanh thu tư vấn, thiết kế	1.463.076.545	2.757.454.544
Doanh thu dịch vụ khác	-	270.045.454
	<u>256.869.385.654</u>	<u>686.396.656.556</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	13.202.000	-
	<u>13.202.000</u>	<u>-</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>256.856.183.654</u>	<u>686.396.656.556</u>

Trong đó:

Doanh thu đối với các bên liên quan

Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	2.510.413.893	127.257.715.283
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	3.279.324.834	5.701.951.629
Công ty CP Hằng Hà	1.110.268.580	137.159.010.718
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	44.000.000	-
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành Bình Định	3.512.846.055	-
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	1.810.900.000	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	117.622.000	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	63.241.315.036	269.286.843.717
Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	175.447.965.286	21.976.488.656

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn xây dựng	212.377.696.466	615.769.116.983
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	3.185.643.238	4.816.714.924
Giá vốn cho thuê mặt bằng	6.054.757.209	6.008.227.668
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	9.113.945.893
Giá vốn tư vấn thiết kế	1.654.627.768	1.626.098.572
Cộng	<u>223.272.724.681</u>	<u>637.334.104.040</u>

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	254.397.877.926	540.877.097.513
Chi phí nhân công	31.372.912.216	52.420.043.498
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.268.329.180	7.321.724.283
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.886.868.599	152.829.972.884
Chi phí khác bằng tiền	4.003.009.089	6.504.861.694
Cộng	<u>325.928.997.010</u>	<u>759.953.699.872</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	19.240.157	144.257.184
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	25.681.746.529
Lãi cho vay	884.935.890	-
Cộng	904.176.047	25.826.003.713

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	20.969.403.118	16.986.035.970
Cộng	20.969.403.118	16.986.035.970

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.422.309	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	98.351.728	448.671.241
Cộng	152.774.037	448.671.241
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	7.974.996.221	9.781.969.269
Chi phí vật liệu quản lý	496.653.833	739.112.490
Chi phí đồ dùng văn phòng	527.265.944	679.069.835
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.216.400.447	3.212.998.446
Thuế, phí và lệ phí	100.520.217	70.267.558
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.892.433.885	3.135.193.202
Các khoản chi phí QLDN khác	2.563.429.515	3.148.446.197
Cộng	18.771.700.062	20.767.056.997

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	514.180.795	3.629.153.426
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	514.180.795	3.629.153.426

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	70.056.374	5.190.357.786
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ lợi nhuận chưa thực hiện trong kỳ	152.720.415	(426.631.621)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	222.776.789	4.763.726.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được tính dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, được thực hiện như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.533.545.965	1.653.323.926
Trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.533.545.965	1.653.323.926
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	21.150.000	21.150.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	309	78

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND ngày 16 tháng 8 năm 2018, Công ty không trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 mà để tái đầu tư.

33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	3.693.578.476	3.814.150.668

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.826.167.858	3.814.150.667
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	15.256.602.666	15.256.602.668
Sau năm năm	12.863.378.238	16.568.973.899
Cộng	31.946.148.761	35.639.727.233

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

Tổng số tiền thuê văn phòng là 1.588 m² tại tòa nhà H2 -196 Hoàng Diệu, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh, với đơn giá thuê 203.000 VND/m²/tháng (đã bao gồm VAT) và được thanh toán vào đầu mỗi quý. Hợp đồng thuê văn phòng được ký với thời hạn 10 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016. Tuy nhiên, tiền thuê văn phòng được bắt đầu tính từ ngày 01 tháng 3 năm 2016.

- Tổng số tiền thuê đất phải trả hàng năm theo hợp đồng thuê đất số 61/HĐ-2001 ngày 19 tháng 4 năm 2001 giữa Công ty với Công ty CP Thương mại Sản xuất Xây dựng Hưng Thịnh. Thời gian thuê là 45 năm kể từ năm 2001, diện tích thuê là 9.659,54 m² tại lô 65A, đường số 5, KCN Đồng An, tỉnh Bình Dương. Đơn giá thuê đất phải trả hàng năm là 1 USD/m²/năm và phí bảo dưỡng hạ tầng là 0,15 USD/m²/năm. Khoản cam kết thuê này được trình bày theo số quy đổi từ Đô-la Mỹ sang đồng Việt Nam theo tỷ giá của Ngân hàng TNCP Ngoại Thương Việt Nam vào mỗi cuối kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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 20 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 kỳ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	203.179.606.265	213.879.606.265
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(7.696.373.786)	(31.073.352.083)
Nợ thuần	195.483.232.479	182.806.254.182
Vốn chủ sở hữu	257.353.203.208	251.691.331.734
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	75,96%	72,63%

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 3.

Các loại công cụ tài chính

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.696.373.786	31.073.352.083
Phải thu khách hàng và phải thu khác	339.103.806.392	326.042.354.925
Phải thu về cho vay	25.928.911.586	20.247.736.111
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28.474.409.357	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng	401.205.501.121	405.839.852.476
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	203.179.606.265	213.879.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	220.155.857.723	273.081.828.667
Chi phí phải trả	49.892.515.314	61.003.818.350
Tổng cộng	473.227.979.302	547.965.253.282

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**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 và giá. 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, rủi ro lãi suất hay rủi ro giá có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá 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 bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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 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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

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.

56-
HÀ
HỒ C
NG T
EM H
TOÁ
CC
T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.696.373.786	-	-	7.696.373.786
Phải thu khách hàng và phải thu khác	338.128.618.392	975.188.000	-	339.103.806.392
Phải thu về cho vay	25.928.911.586	-	-	25.928.911.586
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.474.409.357	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng	371.753.903.764	975.188.000	28.476.409.357	401.205.501.121
Các khoản vay	203.179.606.265	-	-	203.179.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	198.644.072.489	21.511.785.234	-	220.155.857.723
Chi phí phải trả	49.892.515.314	-	-	49.892.515.314
Tổng cộng	451.716.194.068	21.511.785.234	-	473.227.979.302
Chênh lệch thanh khoản thuần	(79.962.290.304)	(20.536.597.234)	28.476.409.357	(72.022.478.181)
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.073.352.083	-	-	31.073.352.083
Phải thu khách hàng và phải thu khác	325.067.166.925	975.188.000	-	326.042.354.925
Phải thu về cho vay	19.747.736.111	500.000.000	-	20.247.736.111
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.474.409.357	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng	375.888.255.119	1.475.188.000	28.476.409.357	405.839.852.476
Các khoản vay	213.879.606.265	-	-	213.879.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	251.570.043.433	21.511.785.234	-	273.081.828.667
Chi phí phải trả	61.003.818.350	-	-	61.003.818.350
Tổng cộng	526.453.468.048	21.511.785.234	-	547.965.253.282
Chênh lệch thanh khoản thuần	(150.565.212.929)	(20.036.597.234)	28.476.409.357	(142.125.400.806)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

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.

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài số dư và các giao dịch với các bên liên quan đã được trình bày trong thuyết minh số 5, 6, 7, 8, 15, 16, 19, 20, và 24; trong năm, Công ty còn các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng		
Chuyển nhượng cổ phiếu	-	223.560.000.000
Cho vay ngắn hạn	9.200.000.000	8.000.000.000
Lãi cho vay	333.150.685	103.452.055
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha		
Cho vay dài hạn	-	500.000.000
Công ty cổ phần Hằng Hà		
Chi góp góp vốn	-	250.000.000
Công ty Cổ phần TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn		
Chi phí suất ăn	-	-
Nhận tiền vay	28.000.000	6.000.000.000
Chi phí lãi vay	452.252.055	160.438.356
Công ty Cổ phần TM và DV Đức Tín Thành Hà Nội		
Chi phí suất ăn	105.206.363	-
Chi phí vệ sinh công trình	202.623.500	-
Công ty Cổ phần TM và DV Đức Tín Thành Bình Định		
Chi phí suất ăn	109.405.000	-
Ông Đào Đức Nghĩa		
Hoàn tạm ứng	-	150.000.000
Thu tiền mượn	9.760.000.000	21.219.000.000
Chi trả tiền mượn	2.900.000.000	81.606.737.313
Ông Nguyễn Thế Thanh		
Tạm ứng	596.620.000	668.624.000
Hoàn tạm ứng	127.440.000	3.832.872.122
Chi tiền cho mượn	482.893.000	543.000.000
Ông Đào Đức Cương		
Thu tiền mượn	-	3.820.000.000
Trả tiền mượn	-	2.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phiếu	-	2.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Cam kết bảo lãnh vay

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có sử dụng một số tài sản của Công ty để thế chấp cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu, cụ thể như sau:

- 750.000 cổ phiếu của Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á;
- 10.500 cổ phiếu Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Hàng Hà.

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và thù lao Hội đồng Quản trị

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và thù lao Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, thù lao HĐQT	1.870.880.000	2.116.423.000

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

	Mã số	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
		VND	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8.000.000.000	11.747.736.111	19.747.736.111 (i)
Phải thu ngắn hạn khác	136	271.015.635.883	(11.747.736.111)	259.267.899.772 (i)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	105.572.413.739	4.679.978.182	110.252.391.921 (ii)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	8.040.896.047	(4.679.978.182)	3.360.917.865 (ii)

- (i) Phân loại lại các khoản cho mượn bằng tiền.
- (ii) Phân loại lại tiền nhận trả trước từ khách hàng.


Lê Lệ Linh
Người lập biểu


Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng




Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019