

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của *JPA International*
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – HỢP NHẤT

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2019

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính (hợp nhất) giữa niên độ	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019	11 - 39
7. Phụ lục số 01: Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu	40 - 41



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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của công ty mẹ là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và 01 công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 đã được soát xét của Tập đoàn.

1. Khái quát về Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm công ty mẹ là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và 01 công ty con.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất sau đây gọi tắt là “Công ty” (tên giao dịch là: Cotec Investment & Land – House Development JSC) là doanh nghiệp được thành lập dưới hình thức chuyển từ doanh nghiệp nhà nước: Nhà máy Coterraz – Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005.

Trong quá trình hoạt động công ty đã được cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 ngày 25 tháng 07 năm 2016.

Vốn điều lệ : 211.500.000.000 đồng.

Cổ phiếu của công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là CLG.

2. Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 6, Cao ốc H2, số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : +84 (28) – 5401 0999
- Fax : +84 (28) – 5401 0777
- Mã số thuế : 0 3 0 3 6 6 6 7 3 7

• Thông tin về Công ty con

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019
01	Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Lầu 3, khu N4, chung cư lô H2, số 196 Hoàng Diệu, Phường 08, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%

3. Ngành nghề kinh doanh

- 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 các dự án 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;
- Một số ngành nghề khác.

Hoạt động chính của Công ty là thi công xây dựng công trình.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

4. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch	15/10/2018	-
Ông Trịnh Xuân Hòa	Thành viên	16/08/2018	12/07/2019
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên	16/08/2018	12/07/2019

4.2 Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	-	-
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên	-	-
Ông Bùi Việt Tú	Thành viên	-	-

4.3 Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc	30/08/2018	-
Ông Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc	-	-

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Thế Thanh – Tổng Giám đốc Công ty.

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ từ trang 07 đến trang 41.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của có có sự thay đổi (miễn nhiệm, bổ sung) như sau:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trịnh Xuân Hòa	Thành viên	16/08/2018	12/07/2019
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên	16/08/2018	12/07/2019
Ông Lê Bá Tiến	Thành viên	12/07/2019	-
Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên	12/08/2019	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Nhượng Thùy	Trưởng ban	12/07/2019	-
Ông Hồ Minh Phụng	Thành viên	12/07/2019	-
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên	12/07/2019	-
Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	-	12/07/2019
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên	-	12/07/2019
Ông Bùi Việt Tú	Thành viên	-	12/07/2019

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Bá Tiến	Phó Tổng Giám đốc	01/08/2019	-
Ông Trần Nhất Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	01/08/2019	-

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 của Tập đoàn.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019. Trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các số kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ, tình hình hoạt động (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ kèm theo.

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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) giữa niên độ.

TM. Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Số: 2301/19/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ kèm theo của công ty mẹ là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và công ty con là Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 8 năm 2019, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Kết quả kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

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) giữa niên độ của Tập đoàn 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) giữa niên độ. 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) giữa niên độ 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 kết luận về thông tin tài chính (hợp nhất) giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính (hợp nhất) giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

- Theo thuyết minh số VI.1 – Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu từ việc chuyển nhượng quyền thuê đất tại Khu công nghiệp Đông An cho Công ty CP TM SX Xây dựng Hưng Thịnh với số tiền 15.454.545.455 đồng chưa xác định và không kết chuyển giá vốn tương ứng, do đó, làm cho Lợi nhuận kế toán trước thuế trên Kết quả kinh doanh (hợp nhất) tăng lên với số tiền tương ứng là 15.454.545.455 đồng.

- Theo thuyết minh số V.4 – Phải thu về cho vay ngắn hạn, Công ty đang cho vay với lãi suất 0%/năm, nếu điều chỉnh ghi nhận ước tính lãi tiền cho vay này với lãi suất 10,8%/năm (tương ứng với lãi suất Công ty vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam) thì tiền lãi cho vay trong kỳ cần được ghi nhận bổ sung làm tăng Lợi nhuận kế toán trước thuế trên Kết quả kinh doanh (hợp nhất) với số tiền tương ứng là 2.850.000 đồng.

Nếu điều chỉnh các nội dung tại cơ sở ý kiến 1 và 2 nêu trên thì sẽ làm giảm Các khoản phải thu, giảm Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán (hợp nhất); giảm Doanh thu, giảm Lợi nhuận kế toán trước thuế trên Kết quả kinh doanh (hợp nhất) và giảm Lợi nhuận trước thuế, tăng Các khoản tăng, giảm khoản phải thu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) với cùng số tiền tương ứng là 15.451.695.455 đồng.

Kết luận ngoại trừ

Ngoại trừ các điều chỉnh đối với báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ mà chúng tôi có thể nhận thấy nếu tình huống nêu tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ” không xảy ra, căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ đính kèm không được lập và trình bày, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Chế độ, Chuẩn mực 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) giữa niên độ.

Vấn đề khác

- Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác vào ngày 10 tháng 04 năm 2019 và đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về các vấn đề sau:

+ Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng và khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lần lượt với số tiền 143.431.437.627 đồng và 55.889.807.808 đồng chưa được đối chiếu xác nhận.

+ Giá trị xây dựng dở dang của Dự án Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai với giá trị 32.372.543.574 đồng đang trình bày tại khoản mục hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán, Kiểm toán viên chưa thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị dở dang này để xác định liệu có điều chỉnh vào các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 hay không.

+ Không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu về hàng tồn kho của Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (công ty con) với giá trị là 5.522.789.078 đồng.

+ Không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác nhận về tính hiện hữu, khả năng thu hồi của khoản tiền trả trước cho DNTN Đức Phát Đạt với giá trị 11.020.108.713 đồng.

+ Báo cáo kiểm toán của công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có ý kiến ngoại trừ. Đồng thời, kiểm toán viên cũng không thu thập được đầy đủ báo cáo tài chính của các công ty trong danh mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác do đó không đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

- Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018 của Tập đoàn cũng được công ty kiểm toán năm soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần vào ngày 27 tháng 08 năm 2018.

Các vấn đề ngoại trừ bởi Công ty kiểm toán năm trước được nêu tại đoạn “Vấn đề khác” không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN số: 1512-2018-071-1

Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VIETVALUES

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		627.753.059.335	680.108.775.550
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	248.359.319	7.696.373.786
111	1. Tiền		248.359.319	7.696.373.786
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		478.188.726.801	571.259.691.626
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	178.901.320.198	89.494.239.561
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	158.247.219.521	188.017.644.403
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	2.700.000.000	25.928.911.586
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	186.144.514.480	267.812.896.076
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(47.804.327.398)	-
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	6.000.000
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	145.435.509.625	98.513.701.964
141	1. Hàng tồn kho		145.435.509.625	99.589.112.572
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	(1.075.410.608)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.880.463.590	2.639.008.174
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	40.076.668	156.529.851
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.416.529.566	2.391.070.619
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.16	423.857.356	91.407.704
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		97.573.784.986	232.055.726.916
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		990.188.000	990.188.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	990.188.000	990.188.000
220	II. Tài sản cố định		3.590.056.559	13.212.894.035
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	3.590.056.559	13.212.894.035
222	- Nguyên giá		9.345.371.154	26.427.741.843
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(5.755.314.595)	(13.214.847.808)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	-	-
228	- Nguyên giá		332.000.000	332.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(332.000.000)	(332.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	85.200.650.764	86.505.799.600
231	- Nguyên giá		106.545.769.516	106.545.769.516
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.345.118.752)	(20.039.969.916)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		854.150.000	113.092.289.634
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.12a	-	84.615.880.277
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.12b	852.150.000	28.474.409.357
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.12c	2.000.000	2.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.938.739.663	18.254.555.647
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	809.315.491	2.257.553.439
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.184.991.692	-
269	3. Lợi thế thương mại	V.13	4.944.432.480	15.997.002.208
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		725.326.844.321	912.164.502.466

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		598.718.786.616	687.183.842.832
310	I. Nợ ngắn hạn		568.270.205.789	656.418.459.143
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	98.722.016.607	106.403.394.007
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	152.826.088.416	181.506.422.850
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	309.842.860	5.382.114.839
314	4. Phải trả người lao động		3.935.302.905	2.881.746.542
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	53.669.761.678	49.892.515.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	3.327.272.727	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	80.086.621.270	99.818.961.442
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	168.066.501.442	203.179.606.265
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.21	7.326.797.884	7.353.697.884
330	II. Nợ dài hạn		30.448.580.827	30.765.383.689
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.267.103.319	4.267.103.319
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.19b	25.574.645.898	21.511.785.234
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		606.831.610	4.986.495.136
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		126.608.057.705	224.980.659.634
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.22	126.608.057.705	224.980.659.634
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		211.500.000.000	211.500.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		211.500.000.000	211.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	4. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		19.789.196.619	19.789.196.619
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(103.187.217.455)	(12.525.515.307)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		7.241.516.669	(19.059.061.272)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(110.428.734.124)	6.533.545.965
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		108.799.123	7.819.698.904
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		725.326.844.321	912.164.502.466

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Người lập biểu



VÕ NHẬT QUANG

Kế toán trưởng



LÊ BÁ TIÊN



Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THẾ THANH

KẾT QUẢ KINH DOANH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	33.091.404.416	127.841.275.732
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	13.202.000
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.091.404.416	127.828.073.732
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	15.056.053.224	110.285.167.452
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		18.035.351.192	17.542.906.280
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	521.857.816	13.393.318.180
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	80.107.002.290	10.263.466.832
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		7.175.649.402	10.263.466.832
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	(6.580.814.993)
25	9. Chi phí bán hàng		-	96.082.728
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	52.956.223.722	9.710.717.578
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(114.506.017.004)	10.865.957.322
31	12. Thu nhập khác	VI.6	32.219	474.173
32	13. Chi phí khác	VI.7	1.507.218.906	218.706.115
40	14. Lợi nhuận khác		(1.507.186.687)	(218.231.942)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(116.013.203.691)	10.647.725.380
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	468.127.784
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(5.564.655.218)	(298.400.032)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(110.448.548.473)	10.477.997.628
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(110.428.734.124)	3.674.961.489
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(19.814.349)	222.221.146
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.8	(5.221)	174
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.9	(5.221)	174

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Người lập biểu



VÕ NHẬT QUANG

Kế toán trưởng



LÊ BÁ TIỄN

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THẾ THANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(116.013.203.691)	4.066.910.387
	2. Điều chỉnh cho các khoản		128.430.962.144	7.514.254.289
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.9+V.11	1.884.310.693	4.063.290.644
03	- Các khoản dự phòng		46.728.916.790	-
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền			
04	tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		72.642.085.259	(6.812.503.187)
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	7.175.649.402	10.263.466.832
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.417.758.453	11.581.164.676
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		78.568.644.272	16.905.594.191
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(45.846.397.053)	(42.389.961.103)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu		(54.126.166.556)	264.868.434
	nhập phải nộp)			
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		12.617.260.859	1.943.191.649
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(6.153.653.049)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.16	(809.879.021)	(65.749.336)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	V.21	(26.900.000)	(363.300.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.794.320.954	(18.277.844.538)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VI.6	1.120.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(500.000.000)	(4.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		23.728.911.586	118.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	VI.4	521.857.816	44.226.377
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		24.870.769.402	(4.337.773.623)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh			
32	nh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.20	(35.113.104.823)	-
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(35.113.104.823)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(7.448.014.467)	(22.615.618.161)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	V.1	7.696.373.786	31.073.352.083
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	248.359.319	8.457.733.922

Người lập biểu

Kê toán trưởng

VÕ NHẬT QUANG

LÊ BÁ TIẾN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THẾ THANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và công ty con (sau đây gọi là “Tập đoàn”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Hình thức sở hữu vốn của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là thi công xây dựng công trình, dịch vụ cho thuê.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất, kinh doanh các loại phân bón vô cơ, hữu cơ, vi sinh, vi lượng, các chất điều hòa tăng trưởng cho cây trồng, vật nuôi;
- Nghiên cứu sản xuất các loại phân bón (không sản xuất tại trụ sở doanh nghiệp);
- Kinh doanh xuất nhập khẩu các sản phẩm phân bón, công cụ máy nông nghiệp, giống cây trồng và các loại nông sản;
- Kinh doanh bất động sản, địa ốc.

Hoạt động chính của Công ty là thi công xây dựng công trình và cho thuê văn phòng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động thi công xây dựng công trình, có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ

Doanh thu kỳ này giảm 69% so với cùng kỳ năm trước do các dự án thi công đang thi công chưa hoàn thành nên chưa ghi nhận doanh thu. Lợi nhuận sau thuế bị âm chủ yếu là do thanh lý các khoản đầu tư tài chính và trích dự phòng các khoản phải thu quá hạn.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Các công ty con được hợp nhất

Tổng số công ty con: 01 công ty.

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01 công ty.

Công ty con bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019
01	Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Lầu 3, khu N4, Cao ốc H2, số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh.	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 41 nhân viên, tại ngày đầu năm có 93 nhân viên.

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

1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01 đến ngày 30/06/2019.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VNĐ.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hệ thống Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016) và Thông tư 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) giữa niên độ.

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

Ban điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016) và Thông tư 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) giữa niên độ.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ

Các báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty mẹ, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ và bảng cân đối kế toán (hợp nhất) giữa niên độ.

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ không còn kiểm soát các công ty con đó. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ sẽ bao gồm cả kết quả kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty mẹ vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ kế toán. Báo cáo tài chính của các công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Công ty mẹ theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh (đối với xe ô tô), bình quân gia quyền (đối với các loại nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa khác) và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí 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 Tập đoàn 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.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian giao đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm.

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty gồm:

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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. 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 Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

12. 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.

13. 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 mẹ và các công ty con cũng như các quy 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.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã thống nhất với khách hàng.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê mặt bằng)

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khấu hao của bất động sản cho thuê, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Tập đoàn.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó 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:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ trong lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

20. 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.

21. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

22. Số liệu so sánh

Số dư đầu năm trước trên Báo cáo tài chính năm nay được trình bày lại do thi công công trình Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai đã được quyết toán năm 2016.

Các chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán được trình bày lại như sau:

TÀI SẢN	Mã số	Số dư cuối năm trước (1)	Số đầu năm nay trình bày lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) – (1)
A. Tài sản ngắn hạn	100	712.481.319.124	680.108.775.550	(32.372.543.574)
Hàng tồn kho	140	131.961.656.146	99.589.112.572	(32.372.543.574)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	944.537.046.040	912.164.502.466	(32.372.543.574)
NGUỒN VỐN				
D. Vốn chủ sở hữu	400	257.353.203.208	224.980.659.634	(32.372.543.574)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	19.847.028.267	(12.525.515.307)	(32.372.543.574)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	944.537.046.040	912.164.502.466	(32.372.543.574)

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (đơn vị tính: VNĐ)**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	27.145.870	618.984.490
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	221.213.449	7.007.389.296
Cộng	<u>248.359.319</u>	<u>7.696.373.786</u>

Trong đó: Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay với số tiền là 217.733.917 đồng (xem tại mục V.20).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	82.498.411.520	76.522.885.847
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	150.000.000	6.451.606.430
- Công ty CP Hàng Hà	26.395.795.873	27.230.607.665
- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	18.919.785.175	-
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	1.816.714.000	16.996.691.100
- Công ty CP Kỹ thuật Đầu tư Xây dựng An Pha		142.186.000
- Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	5.011.740.169	44.748.000
- Công ty CP Tổng Công ty TM & DV Đức Tín Thành Sài Gòn	21.000.000	45.000.000
- Công ty CP TM & DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	-	541.990.000
- Công ty CP TM & DV Đức Tín Thành Bình Định	-	6.129.543
- Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Đồng Nai	6.448.231.594	82.718.400
- Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	23.735.144.709	24.981.208.709
Phải thu các khách hàng khác	96.402.908.678	12.971.353.714
- CTY CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	72.750.000.000	-
- Công ty CP TM SXKD Hưng Thịnh	17.500.000.000	-
- CTY TNHH MTV Đầu tư phát triển REI	2.003.692.835	-
Các khách hàng khác	4.149.215.843	12.971.353.714
Cộng	<u>178.901.320.198</u>	<u>89.494.239.561</u>

Trong đó: Nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay với số tiền là 178.318.228.098 đồng (xem tại mục V.20).

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	17.192.124.000	29.699.238.995
- Công ty CP Tổng công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	17.177.044.000	17.262.850.000
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (COTEC)	-	12.251.412.995
- Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Nghệ An	15.080.000	15.080.000
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	-	169.896.000
Trả trước cho người bán khác	141.055.095.521	158.318.405.408
- Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà	39.618.660.900	39.618.660.900
- Công ty CP Xây dựng Econ	37.325.275.245	37.325.275.245
- Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	24.973.847.443	23.973.847.443
- Công ty TNHH XNK và Đầu tư Havina	3.888.660.726	3.688.660.726
- Các nhà cung cấp khác	35.248.651.207	53.711.961.094
Cộng	<u>158.247.219.521</u>	<u>188.017.644.403</u>

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về cho vay các bên liên quan	2.200.000.000	25.928.911.586
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng ⁽¹⁾	2.200.000.000	21.743.911.586
- Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng An Pha	-	4.185.000.000
Phải thu về cho vay các đối tượng khác	500.000.000	-
Công ty TNHH XD TM Cường Thịnh Conac ⁽²⁾	500.000.000	-
Các đối tượng khác	-	-
Cộng	<u>2.700.000.000</u>	<u>25.928.911.586</u>

⁽¹⁾ Khoản cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng vay có thời hạn 12 tháng với lãi suất 8%/năm.

⁽²⁾ Khoản tiền cho vay theo hợp đồng số 0061/HĐCVT-COTECLAND-CONAC ngày 10/06/2019 có thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 0%/năm.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác**5.a Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	177.790.505.653	-	206.381.882.966	-
- Công ty CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng ⁽¹⁾	89.255.480.137	-	127.895.310.226	-
- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	933.560.905	-	933.560.905	-
- Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.762.874.181	-	2.012.874.181	-
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á ⁽²⁾	30.000.000	-	-	-
- Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng An Pha	68.771.465.654	-	68.690.137.654	-
- Ông Đào Đức Nghĩa	-	-	6.850.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	19.297.933.558	(153.962.000)	22.500.361.663	-
- Tạm ứng của nhân viên công ty	15.543.155.299	(153.962.000)	18.931.874.027	-
- Ký quỹ, ký cược	717.600.000	-	10.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	3.037.178.259	-	3.558.487.636	-
Cộng	186.144.514.480	(153.962.000)	267.812.896.076	-

⁽¹⁾ Các khoản phải thu Công ty CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 bao gồm phải thu chuyển nhượng cổ phần và phải thu lãi cho vay.

⁽²⁾ Là khoản cho mượn không tính lãi và các khoản thanh toán hộ cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha.

5.b Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các đối tượng khác	990.188.000	-	990.188.000	-
- Ký quỹ, ký cược	975.188.000	-	975.188.000	-
- Các khoản phải thu khác	15.000.000	-	15.000.000	-
Cộng	990.188.000	-	990.188.000	-

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm		
		Nợ xấu	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Nợ xấu	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng ngắn hạn quá hạn	Trên 06 tháng	64.455.512.764	53.354.004.255	-	-	-
- Phải thu ngắn hạn khác quá hạn	Trên 06 tháng	100.637.179.835	63.934.360.946	-	-	-
Cộng		165.092.692.599	117.288.365.201	-	-	-

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	145.435.509.625	-	98.513.701.964	-
- Thành phẩm	-	-	-	-
- Hàng hóa	-	-	-	-
Cộng	145.435.509.625	-	98.513.701.964	-

^(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí các dự án đang xây dựng dở dang, trong đó giá trị thi công dở dang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay với số tiền là 46.028.887.606 đồng (xem tại mục V.20).

8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**8.a Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phân bổ	40.076.668	156.529.851
Cộng	40.076.668	156.529.851

8.b Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phục vụ xây dựng công trình	10.629.419	571.197.959
Đồ dùng văn phòng	43.154.240	234.007.307
Chi phí sửa chữa văn phòng	755.531.832	325.782.319
Cộng	809.315.491	1.130.987.585

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	7.175.675.869	5.015.779.956	1.676.195.750	977.878.450	11.582.211.818	26.427.741.843
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do mua mới	-	-	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	7.175.675.869	5.015.779.956	596.005.773	-	4.294.909.091	17.082.370.689
- Nhượng bán	-	-	-	-	4.294.909.091	4.294.909.091
- Giảm do thanh lý công ty con	7.175.675.869	5.015.779.956	596.005.773	-	-	12.787.461.598
Số cuối kỳ	-	-	1.080.189.977	977.878.450	7.287.302.727	9.345.371.154
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	910.189.977	761.787.541	93.500.000	1.765.477.518
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	3.633.638.797	2.107.671.959	1.605.362.429	836.320.369	5.031.854.254	13.214.847.808
Tăng trong kỳ	-	-	8.500.002	26.993.940	543.667.915	579.161.857
- Khấu hao trong kỳ	-	-	8.500.002	26.993.940	543.667.915	579.161.857
Giảm trong kỳ	3.633.638.797	2.107.671.959	596.005.773	-	1.701.378.541	8.038.695.070
- Nhượng bán	-	-	-	-	1.701.378.541	1.701.378.541
- Giảm do thanh lý công ty con	3.633.638.797	2.107.671.959	596.005.773	-	-	6.337.316.529
Số cuối kỳ	-	-	1.017.856.658	863.314.309	3.874.143.628	5.755.314.595
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	3.542.037.072	2.908.107.997	70.833.321	141.558.081	6.550.357.564	13.212.894.035
Số cuối kỳ	-	-	62.333.319	114.564.141	3.413.159.099	3.590.056.559

10. Tài sản cố định vô hình

	Giá trị thương hiệu	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	300.000.000	32.000.000	332.000.000
Mua trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	300.000.000	32.000.000	332.000.000
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	300.000.000	32.000.000	332.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	300.000.000	32.000.000	332.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	300.000.000	32.000.000	332.000.000
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	106.545.769.516	106.545.769.516
Tăng trong kỳ	-	-
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	-
Số cuối kỳ	<u>106.545.769.516</u>	<u>106.545.769.516</u>
Trong đó:		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	20.039.969.916	20.039.969.916
Khấu hao trong kỳ	1.305.148.836	1.305.148.836
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	-
Số cuối kỳ	<u>21.345.118.752</u>	<u>21.345.118.752</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	<u>86.505.799.600</u>	<u>86.505.799.600</u>
Số cuối kỳ	<u>85.200.650.764</u>	<u>85.200.650.764</u>

Bất động sản đầu tư cho thuê là tòa nhà tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư này (giá trị còn lại tại ngày 30/06/2019 là 85.200.650.764 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng (xem tại mục V.20).

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 30 tháng 06 năm 2019 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 30 tháng 06 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một bên thứ ba độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa thuê được đơn vị tư vấn độc lập phù hợp để thực hiện công việc này.

12. Đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty là các khoản đầu tư góp vốn các công ty con và các đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

12a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	Cộng	Giá gốc	Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	Cộng
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á ⁽¹⁾	-	-	-	104.205.109.801	(19.589.229.524)	84.615.880.277
Cộng	-	-	-	104.205.109.801	(19.589.229.524)	84.615.880.277

⁽¹⁾ Khoản đầu tư này đã được chuyển nhượng trong kỳ với giá chuyển nhượng là 57.000.000.000 đồng.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Cổ phiếu Công ty CP Dược Trung Ương 25	477.150.000	477.150.000	-	477.150.000	477.150.000	-
Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long	375.000.000	375.000.000	-	375.000.000	375.000.000	-
Công ty CP Hàng Hà ⁽²⁾	-	-	-	27.622.259.357	27.622.259.357	-
Cộng	852.150.000	852.150.000	-	28.474.409.357	28.474.409.357	-

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tạm tính theo giá gốc của các khoản đầu tư trừ cho dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư đó (do không có giá giao dịch). Trong đó dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư được tính theo hướng dẫn điều 5 của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi bổ sung điều 5 của Thông tư 228/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính.

(2) Khoản đầu tư này đã được chuyển nhượng trong kỳ với giá chuyển nhượng là 15.750.000.000 đồng.

12c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-
Cộng	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-

13. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con	Số đầu năm	Phân bổ trong năm	Thanh lý công ty con	Số cuối kỳ
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	5.493.813.867	(549.381.387)	-	4.944.432.480
- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn ⁽¹⁾	10.503.223.341	-	(10.503.223.341)	-
Cộng	15.997.002.208	(549.381.387)	(10.503.223.341)	48.738.692.186

(1) Công ty con này đã được chuyển nhượng trong kỳ với giá chuyển nhượng là 18.003.692.835 đồng.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	249.701.832	8.652.407.145
- Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Hà Nội	145.127.532	145.127.532
- Công ty CP Tổng Công ty TM & DV Đức Tín Thành Sài Gòn	69.572.500	119.572.500
- Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	35.000.000	85.000.000
- Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Bình Định	1.800	1.800
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec	-	8.302.705.313
Phải trả các nhà cung cấp khác	98.472.314.775	97.750.986.862
- Công ty TNHH Trường An	9.081.287.558	8.364.932.736
- Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam – Chi nhánh Phía Nam	6.816.174.495	-
- Công ty CP Taca	5.217.130.080	6.374.070.080
- Công ty TNHH TTNT Mộc Thành Văn	5.278.541.203	4.691.414.174
- Công ty CP SX và TM Hương Kính	4.362.533.000	4.352.608.000
- Các nhà cung cấp khác	67.716.648.439	73.967.961.872
Cộng	<u>98.722.016.607</u>	<u>106.403.394.007</u>

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các bên liên quan	147.430.416.916	163.599.002.098
- Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	147.430.416.916	151.873.748.916
- Công ty CP Tổng Công ty TM & DV Đức Tín Thành Sài Gòn	-	6.504.075.000
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec	-	4.679.978.182
- Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	-	213.200.000
- Công ty CP TM & DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	-	168.000.000
- Công Ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare	-	160.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	5.395.671.500	17.907.420.752
- Các khách hàng khác	5.395.671.500	17.907.420.752
Cộng	<u>152.826.088.416</u>	<u>181.506.422.850</u>

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.154.777.897	-	89.149.091	(2.214.422.881)	29.504.107	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	499.021.665	-	-	(809.879.021)	-	310.857.356
- Thuế thu nhập cá nhân	491.076.396	-	209.013.998	(436.473.865)	263.616.529	-
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(6.000.000)	-	3.000.000
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.237.238.881	91.407.704	-	(2.239.108.953)	16.722.224	110.000.000
Cộng	5.382.114.839	91.407.704	301.163.089	(5.705.884.720)	309.842.860	423.857.356

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí phải trả giá vốn các công trình	13.733.670.079	12.348.561.582
- Chi phí lãi vay phải trả	39.936.091.599	37.272.211.564
- Các khoản phải trả khác	-	271.742.168
Cộng	53.669.761.678	49.892.515.314

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là khoản doanh thu chưa thực hiện của hợp đồng thuê văn phòng thuê tại địa chỉ 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn.

19. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác**19.a Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả khác cho các bên liên quan	21.204.864.411	35.642.671.711
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	1.833.244.000	16.928.788.776
- Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	110.880.000	-
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	13.500.000	-
- Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	13.500.000	-
- Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	13.500.000	-
- Công ty CP Tổng công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	1.892.690.411	1.540.861.411
- Ông Đào Đức Cường	15.845.550.000	15.845.550.000
- Ông Đào Đức Nghĩa	1.482.000.000	582.455.500
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec	-	248.705.242
- Cổ tức phải trả	-	496.310.782

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả khác các cá nhân, tổ chức khác	58.881.756.859	64.176.289.731
- Kinh phí, đoàn phí công đoàn	1.187.852.993	1.372.222.930
- BHXH, BHYT, BHTN ^(*)	5.973.886.868	6.206.059.670
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	10.132.822.942	10.132.822.942
- Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh ^(*)	22.577.410.490	22.577.410.490
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	19.009.783.566	23.887.773.699
Cộng	80.086.621.270	99.818.961.442

^(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có các khoản nợ Cơ quan Bảo hiểm xã hội cũng như các khoản nợ tiền thuế từ Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh chưa thanh toán. Theo quy định hiện hành, Công ty có thể phải nộp các khoản phạt chậm nộp phát sinh trên các khoản nợ chưa thanh toán này.

19.b Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả khác cho các 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
Phải trả khác các cá nhân, tổ chức khác	25.267.745.898	21.204.885.234
- Dự án Khu dân cư Phú Xuân	25.267.745.898	21.204.885.234
Cộng	25.574.645.898	21.511.785.234

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	20.070.902.803	20.070.902.803	19.820.902.803	19.820.902.803
- Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care ⁽¹⁾	14.520.902.803	14.520.902.803	14.520.902.803	14.520.902.803
- Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn ⁽²⁾	5.300.000.000	5.300.000.000	5.300.000.000	5.300.000.000
- Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Và Vật Liệu Xây Dựng Cotec ⁽³⁾	250.000.000	250.000.000		
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	130.545.598.639	130.545.598.639	183.358.703.462	183.358.703.462
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam-CN Tp.HCM ⁽³⁾	80.000.895.177	80.000.895.177	90.000.000.000	90.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN 3/2 ⁽⁴⁾	50.544.703.462	50.544.703.462	58.363.703.462	58.363.703.462
- Ngân hàng TMCP Việt Á-CN Tp. Hồ Chí Minh	-	-	34.995.000.000	34.995.000.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	17.450.000.000	17.450.000.000	-	-
Nợ vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	17.450.000.000	17.450.000.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn ⁽⁵⁾	17.450.000.000	17.450.000.000	-	-
Cộng	168.066.501.442	168.066.501.442	203.179.606.265	203.179.606.265

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (1) Là khoản vay Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care theo Hợp đồng vay số 05/HĐVT – CHH ngày 28 tháng 10 năm 2004 và phụ lục. Hạn mức: 120.000.000.000 đồng. Thời hạn vay : 3 năm. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất 0%. Vay tín chấp.
- (2) Là khoản vay Công ty Tổng công ty Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn theo Hợp đồng vay số 04/HĐCVT-ĐTTSG ngày 31 tháng 08 năm 2017 và phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐCVT-ĐTTSG . Số tiền vay 6.000.000.000 đồng. Thời hạn vay : 1 năm. Mục đích bổ sung vốn lưu động sử dụng vốn để thi công dự án Nhà dinh dưỡng Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang. Vay tín chấp.
- (3) Là khoản vay Công ty CP Kỹ Thuật và Vật Liệu Xây Dựng Cotec theo hợp đồng vay số 02/HĐVT/COTEC-COTECCIC ngày 28 tháng 01 năm 2019 để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này có thời hạn 12 tháng và chịu lãi suất 8%/năm. Vay tín chấp.
- (4) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay từng lần số 17.3550200/2017/HĐCVTTL/NHCT900 – COTECLAND ngày 23 tháng 05 năm 2017. Hạn mức 100.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện công trình Bệnh viện Đa khoa Bình Định và Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Các khoản vay này đã đến hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay vào ngày 18 tháng 06 năm 2018. Tài sản thế chấp : cổ phần của Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care với 26.730.000 cổ phần. Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng hình thành từ vốn vay của bên cho vay (xem tại mục V.7).
- (5) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1640/2012/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2012 và văn bản sửa đổi bổ sung số 3228/2014/HĐ ngày 09 tháng 05 năm 2014 sửa đổi, bổ sung gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2017. Hạn mức 90.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản vay đã đến hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tài sản thế chấp: cao ốc văn phòng Cotec Building tại địa chỉ số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh; toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của bên vay và ngân hàng tại các tổ chức tín dụng khác. Các khoản thu theo hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác mà bên vay là người thụ hưởng (xem tại mục V.1, V.2, V.11).
- (6) Là khoản vay Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn theo Hợp đồng vay tiền số 15-5/HĐVT/COTECSG - COTECLAND ngày 15 tháng 05 năm 2015. Số tiền vay: 35.000.000.000 đồng. Thời hạn vay : 5 năm. Lãi suất 10,5%/năm. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Vay tín chấp.

Tình hình biến động các khoản vay và nợ ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
- Vay ngắn hạn và nợ vay dài hạn đến hạn phải trả tổ chức và cá nhân khác	203.179.606.265	-	(35.363.104.823)	168.066.501.442
Cộng	203.179.606.265	-	(52.813.104.823)	168.066.501.442

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Thu tiền thưởng	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.353.697.884	-	-	(26.900.000)	7.326.797.884
Cộng	7.353.697.884	-	-	(26.900.000)	7.326.797.884

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

22. Vốn chủ sở hữu**22.a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

22.b Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	54,80	115.900.000.000	54,80	371.592.000.000
- Ông Nguyễn Quốc Sĩ	11,82	25.000.000.000	11,82	25.000.000.000
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha	0,48	1.020.700.000	0,48	1.020.700.000
- Ông Đào Đức Nghĩa	0,94	1.990.000.000	0,94	1.990.000.000
- Ông Nguyễn Thế Thanh	0,16	336.900.000	0,16	336.900.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31,80	67.252.400.000	31,80	67.252.400.000
Cộng	100,00	211.500.000.000	100,00	211.500.000.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	211.500.000.000
Vốn điều lệ đã góp:	211.500.000.000
Vốn điều lệ còn phải góp:	-

22.c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	211.500.000.000	211.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.d Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là Vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu phổ thông	21.150.000	21.150.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000/Cp	10.000/Cp

22.e Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển dùng để đầu tư mở rộng quy mô kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (đơn vị tính: VNĐ)****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Doanh thu xây dựng (*)	4.472.268.051	117.445.673.905
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	5.000.372.728	5.197.125.227
- Doanh thu chuyển nhượng quyền thuê đất (**)	15.454.545.455	-
- Doanh thu khác	8.164.218.182	5.198.476.600
Cộng	<u>33.091.404.416</u>	<u>127.841.275.732</u>

(*) Doanh thu hoạt động xây dựng được ghi nhận trong năm và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	4.472.268.051	100.186.749.851
- Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	-	-
Cộng	<u>4.472.268.051</u>	<u>100.186.749.851</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày kết thúc kỳ kế toán	<u>4.472.268.051</u>	<u>100.186.749.851</u>

(**) Doanh thu chuyển nhượng quyền thuê đất tại Khu công nghiệp Đồng An cho Công ty CP TM SX Xây dựng Hưng Thịnh theo Biên bản thanh lý số 02/BBTLHĐ ngày 08/05/2019 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và Công ty CP TM SX Xây dựng Hưng Thịnh với số tiền 15.454.545.455 đồng chưa xác định và kết chuyển giá vốn tương ứng, Công ty đang rà soát lại hồ sơ để xác định và kết chuyển giá vốn tương ứng.

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Giá vốn xây dựng công trình	4.158.880.914	105.789.715.739
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	3.106.945.865	3.034.232.149
- Giá vốn khác	7.790.226.445	1.461.219.564
Cộng	<u>15.056.053.224</u>	<u>110.285.167.452</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Lãi tiền gửi	144.259.543	377.377.062
- Cổ tức được chia	377.520.000	-
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	13015.941.118
Cộng	<u>521.857.816</u>	<u>13.393.318.180</u>

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Chi phí lãi vay	7.175.649.402	10.263.466.832
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-
- Lỗ thanh lý công ty con, công ty liên kết, đầu tư khác	72.931.352.888	-
Cộng	<u>80.107.002.290</u>	<u>10.263.466.832</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Chi phí cho nhân viên	2.974.182.904	4.359.033.724
- Chi phí vật liệu quản lý	100.411.735	211.476.100
- Chi phí đồ dùng văn phòng	252.369.643	615.113.354
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.500.002	1.608.200.223
- Thuế, phí và lệ phí	114.703.018	142.842.509
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	47.804.327.398	-
- Phân bổ chi phí lợi thế thương mại	549.381.387	1.599.703.721
- Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	1.152.347.635	1.174.347.947
Cộng	<u>52.956.223.722</u>	<u>9.710.717.578</u>

6. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Lỗ thanh lý TSCĐ	1.473.530.550	-
+ Thu từ nhượng bán TSCĐ	1.120.000.000	-
+ Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	2.593.530.550	-
- Chi phí khác	6.241.801	216.194.115
Cộng	<u>1.479.772.351</u>	<u>216.194.115</u>

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(62.778.368.726)	3.674.961.489
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(62.778.368.726)	3.674.961.489
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	21.150.000	21.150.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	<u>(2.968)</u>	<u>174</u>

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(62.778.368.726)	3.674.961.489
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(62.778.368.726)	3.674.961.489
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	21.150.000	21.150.000
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc kỳ kế toán	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP)	(2.968)	174

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.341.725.884	122.757.408.923
- Chi phí nhân công	5.301.551.250	17.468.936.087
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.884.310.693	4.063.290.644
- Lợi thế thương mại	549.381.387	1.599.703.721
- Chi phí dự phòng phải thu quá hạn	47.804.327.398	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	2.080.367.113	2.969.449.484
Cộng	112.961.663.725	148.858.788.859

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Nợ tiềm tàng**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải thanh toán.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Lương và thù lao	779.426.000	895.587.000
- Cổ tức (bằng tiền)	-	-
Cộng	779.426.000	895.587.000

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác bao gồm:

STT	Bên liên quan khác	Mối quan hệ
1.	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Là công ty mẹ
2.	Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
3.	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
4.	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group và là cổ đông Công ty
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
6.	Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
7.	Công ty CP Hàng Hà	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
8.	Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
9.	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
10.	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
11.	Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
12.	Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
13.	Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Bình Định	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
14.	Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Hà Nội	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
15.	Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
16.	Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Nghệ An	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group

Giao dịch với các bên liên quan**Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi trả tiền vay cho Công ty	13.000.000.000	3.000.517.000
Mua cổ phần Công ty liên kết	10.300.000.000	2.195.000.000
Cần trừ công nợ	8.302.705.313	401.150.685
Phải trả thi công công trình	-	11.699.400.491

Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

	Kỳ này	Kỳ trước
Mua máy móc thiết bị, nhà xưởng	6.403.279.882	-
Thanh toán hộ Công ty CP ĐT và SX Cotec Sài Gòn	422.772.808	-
Lãi vay phải thu Công ty CP ĐT và SX Cotec Sài Gòn	-	263.575.342
Thi công lắp đặt công trình	-	10.810.198.624
Trả tiền cung cấp dịch vụ thi công công trình	-	6.760.476.559

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	159.300.000	-
Trả tiền thuê văn phòng	170.000.000	-
Chuyển tiền vay cho Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á	-	8.900.000.000
Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á chuyển trả tiền vay		2.000.000.000
Trả tiền mua căn hộ từ Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á		15.000.000.000

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chuyển tiền vay cho Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á	81.328.000	60.000.000

Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.219.680.000	1.257.571.321

Công ty CP Hàng Hà

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thi công công trình	-	193.730.000
Cần trừ công nợ	-	213.103.000

Công ty TNHH Kim Huỳnh

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu tiền cho Công ty TNHH Kim Huỳnh vay	250.000.000	-

Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Cần trừ công nợ	-	29.125.259

Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	135.000.000	306.140.589
Doanh thu thi công xây dựng	-	50.589.800.046
Thu tiền thi công xây dựng	-	65.104.850.727

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	135.000.000	306.140.589
Doanh thu thi công xây dựng	3.631.665.455	46.527.754.350
Thu tiền thi công xây dựng	-	87.379.251.205

Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi vay phải trả	480.000.000	236.712.329
Phải trả tiền com	85.806.000	84.945.000

Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Bình Định

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thi công công trình	-	2.875.465.455
Phải trả tiền com	-	86.755.000

Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Hà Nội

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thi công công trình	-	-
Phải trả tiền com	-	307.829.863

Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Vũng Tàu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thi công công trình	-	-
Phải trả cung cấp dịch vụ	50.000.000	400.000.000

Số dư với các bên liên quan

Xem tại thuyết minh các mục V.2, V.3, V.4, V.5, V.14, V.15, V.19, V.20.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Báo cáo bộ phận****- Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Doanh thu hợp đồng xây dựng;
- Các lĩnh vực khác.

Kỳ này	Doanh thu xây dựng	Doanh thu cho thuê mặt bằng và doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.472.268.051	28.619.136.365	33.091.404.416
- Giá vốn hàng bán	4.158.880.914	10.897.172.310	15.056.053.224
Lợi nhuận gộp	313.387.137	17.721.964.055	18.035.351.192

Kỳ trước	Doanh thu xây dựng	Doanh thu cho thuê mặt bằng và doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	117.445.673.905	10.395.601.827	127.841.275.732
- Giá vốn hàng bán	105.789.715.739	4.495.451.713	110.285.167.452
Lợi nhuận gộp	11.655.958.166	5.900.150.114	17.556.108.280

- Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, toàn bộ hoạt động của Công ty là toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Tài sản đảm bảo**Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

Tập đoàn đã thế chấp khoản tiền gửi ngân hàng, hàng tồn kho, các khoản phải thu, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của các ngân hàng (xem tại mục V.1, V.2, V.7, V.11, V.20). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 407.982.733.140 đồng.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

5. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Do vậy, Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Tập đoàn không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả kinh doanh của Tập đoàn trong các kỳ sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Người lập biểu

VÕ NHẬT QUANG

Kế toán trưởng

LÊ BÁ TIÊN

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH

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

Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

PHỤ LỤC SỐ 02: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chi tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (*)	Cộng
A	1	2	3	3	5	6	7
<i>Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018</i>							
Tại ngày 01/01/2018	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	13.319.335.122	8.685.520.575	251.691.331.734
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	3.674.961.489	222.221.146	3.897.182.635
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	3.674.961.489	222.221.146	3.897.182.635
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	(205.923.742)	(52.892.501)	(258.816.243)
- 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)
Tại ngày 30/06/2018	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	16.788.372.869	8.854.849.220	255.329.698.126

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Tại ngày 01/01/2019	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(12.525.515.307)	7.819.698.904	224.980.659.634
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	19.767.031.976	-	19.767.031.976
- Hoàn nhập khoản lỗ lũy kế của khoản đầu tư liên kết đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ do thanh lý công ty liên kết	-	-	-	-	19.767.031.976	-	19.767.031.976
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	(110.428.734.124)	(7.710.899.781)	(118.139.633.905)
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(110.428.734.124)	(19.814.349)	(110.448.548.473)
- Tái toán Lợi ích cổ đông không kiểm soát do thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	(7.691.085.432)	(7.691.085.432)
Tại ngày 30/06/2019	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(103.187.217.455)	108.799.123	126.608.057.705

(*) Chi tiết tình hình tăng giảm cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 như sau:

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tại ngày 01/01/2019	Lãi/(Lỗ) trong kỳ	Thanh lý công ty con	Tại ngày 30/06/2019
CTY CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	128.613.472	(19.814.349)	-	108.799.123
CTY CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	7.691.085.432	-	(7.691.085.432)	-
Cộng	7.819.698.904	(19.814.349)	(7.691.085.432)	108.799.123

Người lập biểu



VÕ NHẬT QUANG

Kế toán trưởng



LÊ BÁ TIẾN

