

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

Số: 05/CY-CLG/2020

"V/v: giải trình chênh lệch KQHĐKD

Quý 4/2019 so với Quý 4/2018"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại sở giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC ("Công ty") giải trình sự biến động kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2019 so với quý 4 năm 2018 của Công ty như sau:

VND

STT	Chỉ tiêu	Quý 4/2019 (VND)	Quý 4/2018 (VND)	Chênh lệch	
				Số tiền	%
I	Báo cáo Công ty mẹ				
1	Doanh thu	121,342,057,954	90,746,172,583	30,595,885,371	34%
2	Lợi nhuận gộp	33,268,410,202	12,513,875,988	20,754,534,214	166%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	17,297,075,173	373,995,129	16,923,080,044	4525%
II	Báo cáo Hợp nhất				
1	Doanh thu	121,342,057,954	56,769,463,025	64,572,594,929	114%
2	Lợi nhuận gộp	33,268,410,202	6,715,996,795	26,552,413,407	395%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	17,297,078,328	1,644,994,531	15,652,083,797	951%

I - Báo cáo công ty mẹ: Doanh thu quý 4/2019 tăng 30,59 tỷ đồng do trong kỳ có thực hiện chuyển nhượng tòa nhà 14 Nguyễn Trường Tộ, do đó làm tăng lợi nhuận gộp 20,7 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế tăng 16,92 tỷ đồng.

II- Báo cáo hợp nhất: Do Công ty mẹ có Doanh thu trong kỳ từ chuyển nhượng tòa nhà 14 Nguyễn Trường Tộ, nên báo cáo hợp nhất Doanh thu tăng 64,57 tỷ so với quý 4/2018, đồng thời làm tăng lợi nhuận gộp 26,55 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế tăng 15,65 tỷ đồng.

Trên đây là giải trình của công ty.

Xin chân thành cảm ơn và trân trọng kính chào!

- Nơi nhận:
Như trên
Lưu VP



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THẾ THANH



COTEC LAND

NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2019

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

PROFESSIONAL INVESTOR

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ ĐẤT COTEC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV – NĂM 2019

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31/12/2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A-	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		635,451,773,412	585,280,784,062
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	72,866,391	7,451,366,574
1.	Tiền	111		72,866,391	7,451,366,574
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		470,400,034,696	493,522,497,074
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	123,041,366,474	83,851,327,784
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	159,099,388,187	168,088,924,661
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1,250,000,000	12,700,000,000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	234,659,645,433	228,882,244,629
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(47,650,365,398)	-
IV.	Hàng tồn kho	140	10	164,672,014,417	83,125,768,232
1.	Hàng tồn kho	141		164,672,014,417	83,125,768,232
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		306,857,908	1,181,152,182
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	100,191,670
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		306,857,908	1,080,960,512
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	-	-
B-	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		15,111,459,204	254,153,131,330
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		990,188,000	990,188,000
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	990,188,000	990,188,000
3.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		2,562,043,960	6,762,748,966
1.	TSCĐ hữu hình	221	11	2,562,043,960	6,762,748,966
	- Nguyên giá	222		9,313,462,063	13,608,371,154
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6,751,418,103)	(6,845,622,188)
2.	TSCĐ vô hình	227	12	-	-
	- Nguyên giá	228		332,000,000	332,000,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(332,000,000)	(332,000,000)
III.	Bất động sản đầu tư	230	13	-	86,505,799,600
	- Nguyên giá	231		-	106,545,769,516
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	(20,039,969,916)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	11,531,681,113	158,763,407,179
1.	Đầu tư vào công ty con	251		18,568,570,000	61,796,203,000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	104,205,109,801
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		852,150,000	28,474,409,357
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(7,891,038,887)	(35,714,314,979)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,000,000	2,000,000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		27,546,131	1,130,987,585
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	15	27,546,131	1,130,987,585
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		650,563,232,616	839,433,915,392

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C-	NỢ PHẢI TRẢ	300		506,457,731,229	608,517,371,909
I.	Nợ ngắn hạn	310		481,189,985,331	569,555,586,675
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	103,481,867,244	94,936,284,241
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	151,438,096,486	155,475,836,091
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	281,965,688	2,887,179,003
4.	Phải trả người lao động	314			2,080,783,967
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	15,034,087,432	45,193,617,731
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	20	134,146,172,617	93,443,581,493
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	69,521,797,980	168,184,606,265
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
10.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	22	7,285,997,884	7,353,697,884
II.	Nợ dài hạn	330		25,267,745,898	38,961,785,234
1.	Phải trả dài hạn khác	337	20	25,267,745,898	21,511,785,234
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	-	17,450,000,000
D-	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	23	144,105,501,387	230,916,543,483
I.	Vốn chủ sở hữu	410		144,105,501,387	230,916,543,483
1.	Vốn góp chủ sở hữu	411		211,500,000,000	211,500,000,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	411A		211,500,000,000	211,500,000,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(1,602,720,582)	(1,602,720,582)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		19,789,196,619	19,789,196,619
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(85,580,974,650)	1,230,067,446
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối	421A		1,230,067,446	911,875
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		(86,811,042,096)	1,229,155,571
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		650,563,232,616	839,433,915,392

Võ Nhật Quang
Người lập biểu

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2019		Quý 4/2018	
			31/12/2019	31/12/2018	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	24	121,342,057,954	90,746,172,583	154,481,015,570	265,904,488,844
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2			-		-
3 Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	24	121,342,057,954	90,746,172,583	154,481,015,570	265,904,488,844
4 Giá vốn hàng bán	11	25	88,073,647,752	78,232,296,595	102,188,238,189	232,971,093,140
5 Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		33,268,410,202	12,513,875,988	52,292,777,381	32,933,395,704
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	226,117	283,316,014	91,373,252,931	755,634,043
7 Chi phí tài chính	22	27	10,151,466,628	8,784,937,539	167,906,666,797	18,825,450,440
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10,151,466,628	4,685,397,966	20,674,940,731	18,294,920,317
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	5,870,094,518	3,531,252,720	61,195,988,333	12,908,942,792
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17,247,075,173	481,001,743	(85,436,624,818)	1,954,636,515
11 Thu nhập khác	31		50,000,000	9,000	1,225,651,269	183,173
12 Chi phí khác	32		-	13,516,832	2,600,068,547	211,483,322
13 Lợi nhuận khác	40		50,000,000	(13,507,832)	(1,374,417,278)	(211,300,149)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17,297,075,173	467,493,911	(86,811,042,096)	1,743,336,366
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29		93,498,782		514,180,795
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-		-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17,297,075,173	373,995,129	(86,811,042,096)	1,229,155,571



Võ Nhật Quang
 Người lập biểu

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020



Lê Bá Tiến
 Kế toán trưởng




Nguyễn Thế Thanh
 Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	1	(86,811,042,096)	1,743,336,366
2 Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	2	4,217,472,128	4,312,949,665
Các khoản dự phòng	3	19,827,089,306	530,530,123
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	5	76,533,413,866	(755,634,043)
Chi phí lãi vay	6	20,674,940,731	18,294,920,317
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	34,441,873,935	24,126,102,428
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	23,122,462,378	44,210,702,805
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(81,546,246,185)	(63,465,091,066)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	142,652,084,198	(1,445,996,155)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	1,103,441,454	1,753,753,763
- Tiền lãi vay đã trả	14	(39,781,756,363)	(6,345,812,852)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(535,071,315)	(3,694,902,763)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(386,700,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	79,456,788,102	(5,247,943,840)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(750,000,000)	(10,400,000,000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12,200,000,000	
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5,500,000,000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	377,520,000	17,814,865
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	11,827,520,000	(4,882,185,135)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
- Tiền trả nợ gốc vay	34	(98,662,808,285)	(10,700,000,000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2,200,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(98,662,808,285)	(12,900,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(7,378,500,183)	(23,030,128,975)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	7,451,366,574	30,481,495,549
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	-	-
TIỀN & TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	72,866,391	7,451,366,574



Võ Nhật Quang
Người lập biểu

 

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (“Công ty”) được chuyển từ một bộ phận doanh nghiệp Nhà nước: Nhà máy Coterraz - Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 12 vào ngày 25 tháng 7 năm 2016.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 33 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 82 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính.

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

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

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

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

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

Năm tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

3. LUẬT KẾ TOÁN MỚI

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu***

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***Hàng tồn kho**

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

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

Tài sản thuê hoạt động

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- (a) Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- (b) Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được tính bằng giá trị quyết toán khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu giữa Công ty và chủ đầu tư. Giá vốn hoạt động xây dựng được tính bằng tỷ lệ phần trăm ước tính cho từng hợp đồng xây dựng được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt nhân với giá trị khối lượng công việc hoàn thành tương ứng đã được nghiệm thu.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Danh sách các bên liên quan

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	8,389,154	585,222,975
Tiền gửi ngân hàng	64,477,237	6,866,143,599
Cộng	72,866,391	7,451,366,574

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/19	01/01/19
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	7,850,203,652	3,792,060,169
Công ty Cổ phần Hằng Hà	26,395,795,873	26,395,795,873
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	-	2,919,785,175
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	1,848,657,313	1,700,227,313
Công ty CP BV Đa Khoa Đồng Nai	6,365,539,494	
Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	23,735,144,709	23,586,644,709
Công ty CP Du lịch và đầu tư XD Châu Á	-	16,612,084,000
Công ty CP Bất động sản Thuận Phong	16,000,000,000	
Đối tượng khác	40,846,025,433	8,844,730,545
Cộng	123,041,366,474	83,851,327,784

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP KTXD Anpha	-	30,436,557,712
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	-	3,936,954,894
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	110,300,000	75,300,000
Tổng Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành - Sài Gòn	-	17,262,850,000
Công ty CP Kỹ Thuật Công trình Việt Nam-CNPN	-	2,711,455,191
Công ty TNHH Tổng hợp Dịch vụ Việt Hà	39,618,660,900	39,618,660,900
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	25,973,847,443	23,973,847,443
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư Havina	3,988,660,726	
Công ty CP Xây Dựng ECON	37,325,275,245	37,325,275,245
Công ty TNHH Tuấn Thuận Phát	479,777,114	
Các đối tượng khác	51,602,866,759	12,748,023,276
Cộng	159,099,388,187	168,088,924,661

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2019	01/01/2019
	VNĐ	VNĐ
a) Ngắn hạn	1,250,000,000	12,700,000,000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	12,200,000,000
Công ty TNHH XD TM Cường Thịnh Conac	750,000,000	
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	500,000,000	500,000,000
Cộng	1,250,000,000	12,700,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

9. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VNĐ	VNĐ
a) Ngắn hạn	234,659,645,433	228,882,244,629
Công ty CP KTXD và Vật liệu Xây dựng Cotec (i)	100,173,010,341	127,895,310,226
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	1,805,619,740	933,560,905
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	-	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (ii)	68,871,465,654	68,690,137,654
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	38,181,818,182	-
Đào Đức Nghĩa	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	17,567,700,599	18,931,874,027
Ký cược, ký quỹ	10,000,000	10,000,000
Các khoản phải thu khác	8,050,030,917	12,421,361,817
b) Dài hạn	990,188,000	990,188,000
Ký cược, ký quỹ	975,188,000	975,188,000
Các khoản phải thu khác	15,000,000	15,000,000
Cộng	235,649,833,433	229,872,432,629

10. HÀNG TỒN KHO

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VNĐ	VNĐ
Dự án KDC Phú Xuân 1	31,172,816,522	27,479,306,825
Dự án Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang - Hà Nội	47,790,742,943	34,069,813,130
Dự án Bệnh viện Đa khoa Bình Định	34,457,854,649	3,232,081
Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	7,806,514,048	4,609,234,381
Dự án Bệnh viện hữu nghị Đa Khoa Nghệ An	32,109,496,337	6,510,468,637
Các dự án khác	11,334,589,918	10,453,713,178
Cộng	164,672,014,417	83,125,768,232

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTECTầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**MÃ SỐ B 09-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	-	1,080,189,977	945,969,359	11,582,211,818	13,608,371,154
Mua trong kỳ			-		-
Tăng khác					
Thanh lý, nhượng bán				(4,294,909,091)	(4,294,909,091)
Số dư cuối kỳ	-	1,080,189,977	945,969,359	7,287,302,727	9,313,462,063
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	1,009,356,656	804,411,278	5,031,854,254	6,845,622,188
Khấu hao trong kỳ		17,000,004	53,987,880	1,536,186,572	1,607,174,456
Tăng khác					
Thanh lý, nhượng bán				(1,701,378,541)	(1,701,378,541)
Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	-	1,026,356,660	858,399,158	4,866,662,285	6,751,418,103
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	70,833,321	141,558,081	6,550,357,564	6,762,748,966
Tại ngày cuối kỳ	-	53,833,317	87,570,201	2,420,640,442	2,562,043,960

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật, kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	106,545,769,516	106,545,769,516
Mua trong kỳ		-
Thanh lý, nhượng bán	(106,545,769,516)	(106,545,769,516)
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	20,039,969,916	20,039,969,916
Khấu hao trong kỳ	2,610,297,672	2,610,297,672
Thanh lý, nhượng bán	(22,650,267,588)	(22,650,267,588)
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	86,505,799,600	86,505,799,600
Tại ngày cuối kỳ	-	-

Công ty thanh lý Bất động sản đầu tư là Tòa nhà cao ốc Cotec Building tại số 14 đường Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh để thanh toán khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV CN 3/2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2019		01/01/2019			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
a) Đầu tư vào công ty con						
Công ty CP Đầu Tư & SX Cotec Sài Gòn	18,568,570,000	10,677,531,113	(7,891,038,887)	61,796,203,000	54,539,832,433	(7,256,370,567)
Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Cotec	18,568,570,000	10,677,531,113	(7,891,038,887)	43,227,633,000	43,227,633,000	-
				18,568,570,000	11,312,199,433	(7,256,370,567)
b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh						
Công ty CP Du lịch & Đầu tư Châu Á	-	-	-	104,205,109,801	75,747,165,389	(28,457,944,412)
				104,205,109,801	75,747,165,389	(28,457,944,412)
c) Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Hàng Hà	852,150,000	852,150,000	-	28,474,409,357	28,474,409,357	-
Có phiếu Cty CP Dược trung ương 25	477,150,000	477,150,000	-	27,622,259,357	27,622,259,357	-
Có phiếu Cty CP ĐT & CN Bưu Long	375,000,000	375,000,000	-	477,150,000	477,150,000	-
				375,000,000	375,000,000	-
d) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
Đầu tư mua trái phiếu	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	2,000,000	-
	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	2,000,000	-
Cộng	19,422,720,000	11,531,681,113	(7,891,038,887)	194,477,722,158	158,763,407,179	(35,714,314,979)

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	-	-
b) Dài hạn		
Đồ dùng văn phòng	27,546,131	1,130,987,585
Công cụ, dụng cụ phục vụ xây dựng công trình	27,546,131	234,007,307
Chi phí sửa chữa văn phòng cotec		571,197,959
Cộng	27,546,131	1,130,987,585

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	12/31/2019		1/1/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP SX và TM Hương Kính	3,812,533,000	3,812,533,000	4,362,533,000	4,362,533,000
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam	3,236,174,495	3,236,174,495		-
Công ty CP Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Trần Đình	2,042,580,829	2,042,580,829	10,030,063,552	10,030,063,552
Công ty TNHH Trường An	8,380,887,558	8,380,887,558	9,081,287,558	9,081,287,558
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	3,184,487,479	3,184,487,479	3,542,026,917	3,542,026,917
CÔNG TY TNHH BẾ TÔNG PHAN VŨ QUẢNG BÌNH	4,309,679,700	4,309,679,700	4,309,679,700	4,309,679,700
CTY CP SEATECCO	3,508,910,000	3,508,910,000	3,508,910,000	3,508,910,000
CTY TNHH TTNT MỘC THÀNH VÂN	5,278,541,203	5,278,541,203	4,691,414,174	4,691,414,174
CÔNG TY TNHH TRƯỜNG AN	8,380,887,558	8,380,887,558	8,364,932,736	8,364,932,736
CÔNG TY CP SX VÀ TM HUONG KINH	3,812,533,000	3,812,533,000	4,352,608,000	4,352,608,000
Các đối tượng khác	57,534,652,422	57,534,652,422	42,692,828,604	42,692,828,604
Cộng	103,481,867,244	103,481,867,244	94,936,284,241	94,936,284,241

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	147,430,416,916	147,430,416,916		
Các đối tượng khác	4,007,679,570	8,045,419,175		
Cộng	151,438,096,486	155,475,836,091		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTECTầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải nộp trong kỳ		Điều chỉnh khác / khấu trừ trong kỳ		Số đã nộp	
	Cuối kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Điều chỉnh khác / khấu trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đầu kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	(1,903,428,783)	1,903,428,783		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	(535,071,315)	535,071,315		
Thuế thu nhập cá nhân	281,965,688	281,965,688	(448,678,905)	448,678,905		
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-				
Các loại thuế khác	-	-				
Cộng	281,965,688	281,965,688	(2,887,179,003)	2,887,179,003	2,887,179,003	2,887,179,003

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí giá vốn phải trả các công trình		20,006,543,469
Chi phí lãi vay phải trả	15,034,087,432	25,187,074,262
Chi phí phải trả khác		
Cộng	15,034,087,432	45,193,617,731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	134,146,172,617	93,443,581,493
Kinh phí công đoàn	1,182,073,878	1,128,769,878
Bảo hiểm xã hội	5,129,018,782	4,674,784,211
Bảo hiểm y tế	540,512,939	461,849,505
Bảo hiểm thất nghiệp	377,903,320	342,809,289
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	38,181,818,182	
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á	15,930,000	16,944,718,776
Ông Lê Xuân Tình	3,149,972,500	10,000,000
Ông Đào Đức Cương	13,845,550,000	15,845,550,000
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	22,577,410,490	22,577,410,490
Phải trả đối tượng khác	49,145,982,526	31,457,689,344
b) Dài hạn	25,267,745,898	21,511,785,234
Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á		306,900,000
Dự Án Khu dân cư Phú Xuân	25,267,745,898	21,204,885,234
Cộng	159,413,918,515	114,955,366,727

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	69,521,797,980	69,521,797,980	-	(98,662,808,285)	168,184,606,265	168,184,606,265
Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tin Thành Sài Gòn	-	-		(5,300,000,000)	5,300,000,000	5,300,000,000
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care (ii)	14,520,902,803	14,520,902,803			14,520,902,803	14,520,902,803
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	55,000,895,177	55,000,895,177		(34,999,104,823)	90,000,000,000	90,000,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (i)	-	-		(58,363,703,462)	58,363,703,462	58,363,703,462
b) Vay dài hạn	-	-	-	(17,450,000,000)	17,450,000,000	17,450,000,000
Vay dài hạn các bên liên quan	-	-	-	(17,450,000,000)	17,450,000,000	17,450,000,000
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (iii)	-	-		(17,450,000,000)	17,450,000,000	17,450,000,000
Cộng	69,521,797,980	69,521,797,980	-	(116,112,808,285)	185,634,606,265	185,634,606,265

(i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1640/2012 ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 VND cho mục đích xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và 90.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động.

Thời hạn vay là 12 tháng kể từ thời điểm rút vốn, khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ tại thời điểm rút vốn. Khoản vay được đảm bảo bằng 2.000.000 cổ phiếu ngân hàng Việt Á của Công ty CP KTXD & VLXD theo hình thức bảo lãnh của bên thứ 3 và giá trị tòa nhà số 14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, TP.HCM, toàn bộ số dư tiền gửi và các khoản phải thu của Công ty.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 được chuyển sang nợ dài hạn căn cứ lịch trả nợ thỏa thuận theo Văn bản sửa đổi, bổ sung số 3228/2014/HD ngày 09 tháng 05 năm 2014 về việc sửa đổi, bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HD ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác. Các khoản vay này được gia hạn đến năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- (ii) Khoản vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare, Công ty liên kết, theo Hợp đồng số 05.HĐTV - CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất vay 0%/năm.
- (iii) Đây là khoản vay với lãi suất được tính bằng với lãi suất của Ngân hàng Việt Á cho Công ty vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 020-052/15/HĐHM ngày 18 tháng 05 năm 2015 và hợp đồng số: 95/16.
- (iv) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 17.3550200/2017 – HDCVTL/NHCT900-COTECLAND ngày 23 tháng 5 năm 2017 với hạn mức tín dụng 100.000.000.000 VNĐ cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện thi công công trình bệnh viện Đa Khoa Bình Định và bệnh viện Đa Khoa Nghệ An. Thời hạn vay cho vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	<u>Từ 01/01/2019</u> <u>đến 31/12/2019</u>	<u>Từ 01/01/2018</u> <u>đến 31/12/2018</u>
Số dư đầu kỳ	7,353,697,884	7,353,697,884
Số trích lập trong kỳ	-	-
Số sử dụng trong kỳ	(67,700,000)	-
Số dư cuối kỳ	<u>7,285,997,884</u>	<u>7,353,697,884</u>

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

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

Tầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu
Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

MÃ SỐ B 09-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại 01/01/2018	211,500,000,000	(1,602,720,582)	19,789,196,619	911,875	229,687,387,912
Lãi trong năm			-	1,229,155,571	1,229,155,571
Chia cổ tức			-		-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi			-		-
Trích Quỹ Đầu tư phát triển			-		-
Điều chỉnh khác					-
Tại 31/12/2018	211,500,000,000	(1,602,720,582)	19,789,196,619	1,230,067,446	230,916,543,483
Tại 01/01/2019	211,500,000,000	(1,602,720,582)	19,789,196,619	1,230,067,446	230,916,543,483
Lợi nhuận trong kỳ				(86,811,042,096)	(86,811,042,096)
Điều chỉnh khác (*)					-
Tại 31/12/2019	211,500,000,000	(1,602,720,582)	19,789,196,619	(85,580,974,650)	144,105,501,387
Vốn điều lệ					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

24. DOANH THU

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ		
Doanh thu xây dựng	4,472,268,051	254,377,549,379
Doanh thu cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị xây dựng	12,736,020,246	11,526,939,465
Doanh thu bất động sản đầu tư	114,545,454,545	
Doanh thu bán nhà máy gỗ	22,727,272,728	
	154,481,015,570	265,904,488,844

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn xây dựng công trình	3,486,398,837	226,658,104,141
Giá vốn cho thuê mặt bằng	4,236,550,594	6,312,988,999
Giá vốn bất động sản	94,465,288,758	-
Cộng	102,188,238,189	232,971,093,140

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng	226,117	5,266,489
Cổ tức được chia	377,520,000	
Chuyển nhượng cổ phần	90,851,247,271	
Doanh thu tài chính khác	144,259,543	750,367,554
Cộng	91,373,252,931	755,634,043

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	20,674,940,731	18,825,450,440
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính		
Chuyển nhượng cổ phần	147,231,726,066	
Cộng	167,906,666,797	18,825,450,440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	8,894,287,036	7,968,441,396
Chi phí vật liệu quản lý	178,820,735	502,203,675
Chi phí hội nghị		935,541,457
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,148,436,915	511,044,951
Thuế, phí và lệ phí	313,857,356	85,683,454
Chi phí dự phòng	47,650,365,398	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,711,049,907	2,150,803,412
Chi phí bằng tiền khác	1,299,170,986	755,224,447
Cộng	61,195,988,333	12,908,942,792

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
Thanh lý gián giáo	-	-
Thu nhập khác	1,225,651,269	183,173
Cộng	1,225,651,269	183,173

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	-	54,475,554
Chi phí khác	-	157,007,768
Cộng	-	211,483,322

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận trước thuế	(86,811,042,096)	1,743,336,366
Chi phí không được trừ		
Chênh lệch chi phí tạm thời	-	-
Lợi nhuận tính thuế	(86,811,042,096)	1,743,336,366
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp năm nay	-	514,180,795
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	-
Thuế TNDN phải nộp (*)	-	514,180,795

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Các khoản vay	69,521,797,980	196,334,606,265
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(72,866,391)	(30,481,495,549)
Nợ thuần	69,448,931,589	165,853,110,716
Vốn chủ sở hữu	144,105,501,387	230,916,543,483
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	48%	72%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	72,866,391	4,766,831,689
Phải thu khách hàng và phải thu khác	357,701,011,907	276,572,511,337
Phải thu về cho vay		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852,150,000	28,474,409,357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2,000,000	2,000,000
	358,628,028,298	309,815,752,383
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	69,521,797,980	196,334,606,265
Phải trả người bán và phải trả khác	256,584,693,099	216,314,020,974
Chi phí phải trả	15,034,087,432	25,759,496,017
	341,140,578,511	438,408,123,256

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, ... Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

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

MÃ SỐ B 09-DN

Tầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Phường 8, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng VND
31-12-2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	72,866,391	-	-	72,866,391
Phải thu khách hàng và phải thu khác	127,828,579,278	229,872,432,629	-	357,701,011,907
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852,150,000	852,150,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2,000,000	2,000,000
Tổng tài sản tài chính	127,901,445,669	229,872,432,629	854,150,000	358,628,028,298
Các khoản nợ thuế tài chính	-	-	-	-
Các khoản vay	-	69,521,797,980	-	69,521,797,980
Phải trả người bán và phải trả khác	162,394,760,232	94,189,932,867	-	256,584,693,099
Chi phí phải trả	15,034,087,432	-	-	15,034,087,432
Tổng công nợ tài chính	177,428,847,664	163,711,730,847	-	341,140,578,511

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



Võ Nhật Quang
Người lập biểu

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020



Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc